

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2016





SOMMAIRE

LA SOCIÉTÉ

LES PROJETS	2
ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT	3
GOVERNANCE	4
INTERVIEW DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	5
MISSIONS & STRATÉGIE	6
TROIS MÉTIERS, UNE MÊME EXIGENCE	8
VALEURS & ATOUTS	9
30 ANS AU SERVICE DES TERRITOIRES	10
LES FAITS MARQUANTS	13
LES CHIFFRES CLÉS	17

LES PROJETS

ARCUEIL	18
BAGNEUX	22
BEZONS	24
BOISSY-SAINT-LÉGER	26
BONNEUIL-SUR-MARNE	27
CHAMPIGNY-SUR-MARNE	28
CHEVILLY-LARUE	31
CHOISY-LE-ROI	32
IVRY-SUR-SEINE	36
GRIGNY	42
L'HAY-LES-ROSES	43
RUNGIS	43
LA QUEUE-EN-BRIE	44
ORLY	47
SUCY-EN-BRIE	48
VALENTON	50
VILLEJUIF	51
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	54
VILLIERS-SUR-MARNE	56
VITRY-SUR-SEINE	57
LA FONDATION SADEV	64



LES PROJETS

▶ AMÉNAGEMENT ▶ CONSTRUCTION ▶ DÉVELOPPEMENT

1 ARCUEIL

- p. 18 ▶ La Vache-Noire
- p. 19 ▶ Zac du Coteau
- p. 20 ▶ Chaperon-Vert
- p. 21 ▶ Chaperon-Vert
LOT 8

2 BAGNEUX

- p. 22 ▶ Eco-quartier Victor-Hugo

3 BEZONS

- p. 24 ▶ Cœur de Ville
UN LIEU INCONTOURNABLE
- p. 25 ▶ Cœur de Ville
GROUPE SCOLAIRE ANGELA-DAVIS
- p. 25 ▶ Cœur de Ville
UN COMPLEXE SPORTIF

4 BOISSY-SAINT-LÉGER

- p. 26 ▶ Zac la Charmerale

5 BONNEUIL-SUR-MARNE

- p. 27 ▶ Zac Almé-Césaire

6 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

- p. 28 ▶ Le Bois l'Abbé
- p. 29 ▶ Simonettes-Nord
- p. 30 ▶ Les Bords de Marne
- p. 30 ▶ Le Studio 66

7 CHEVILLY-LARUE

- p. 31 ▶ Zac Petit-Leroy

8 CHOISY-LE-ROI

- p. 32 ▶ Les Hautes-Bornes
- p. 35 ▶ Le Quartier du Port

9 IVRY-SUR-SEINE

- p. 36 ▶ Ivry Confluences
L'ÉQUILIBRE
- p. 37 ▶ Ivry Confluences
DE NOUVEAUX LOGEMENTS
- p. 38 ▶ Ivry Confluences
LE COLLÈGE
- p. 38 ▶ Ivry Confluences
LES TERRASSES DE L'ATELIER
- p. 39 ▶ Ivry Confluences
LE PÔLE TERTIAIRE CITYSEINE
- p. 40 ▶ Ivry Confluences
L'ÎLOT 3H

10 GRIGNY/ VIRY-CHÂTILLON

- p. 42 ▶ La Grande-Borne

11 L'HAÏ-LES-ROSES

- p. 43 ▶ Éco-quartier Paul-Hochart

12 RUNGIS

- p. 43 ▶ Réalisation
du conservatoire

13 LA QUEUE-EN-BRIE

- p. 44 ▶ Notre-Dame

14 ORLY

- p. 47 ▶ Quartier des Aviateurs
- p. 47 ▶ Ferme Marais

15 SUCY-EN-BRIE

- p. 48 ▶ Centre-Ville
- p. 48 ▶ Fosse Rouge/Cité Verte

16 VALENTON

- p. 50 ▶ Val-Pompadour

17 VILLEJUIF

- p. 51 ▶ Zac Aragon
- p. 52 ▶ Campus Grand Parc
- p. 53 ▶ Villejuif Bio Park

18 VILLENEUVE- SAINT-GEORGES

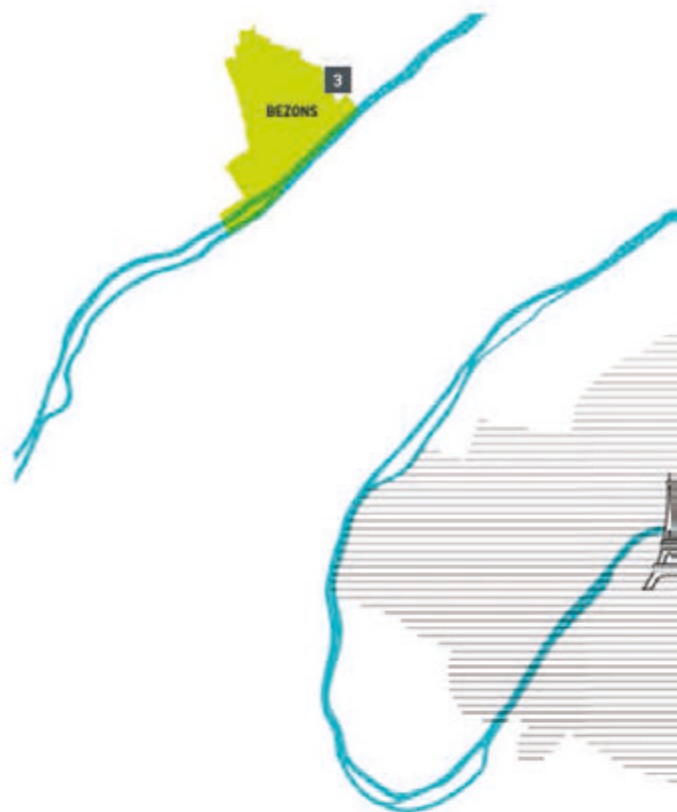
- p. 54 ▶ Zac de la Pologne
- p. 54 ▶ Quartier de Triage

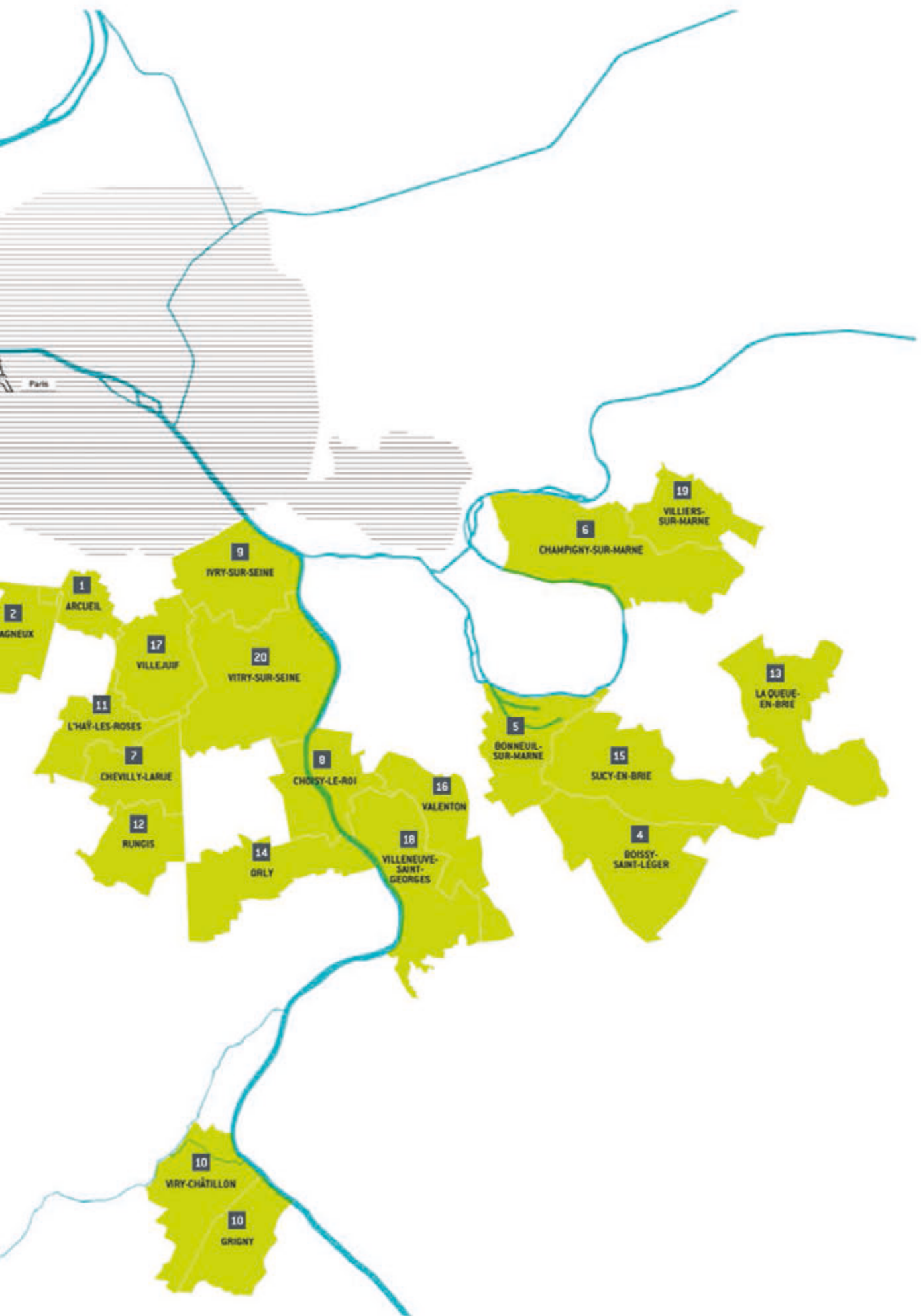
19 VILLIERS-SUR-MARNE

- p. 56 ▶ Groupe scolaire
Frédéric-Mistral

20 VITRY-SUR-SEINE

- p. 57 ▶ Concorde-Stalingrad
- p. 58 ▶ Domaine Chérioux
UN PÔLE DÉPARTEMENTAL
- p. 59 ▶ Domaine Chérioux
ECO-CAMPUS
- p. 60 ▶ Zac Rouget-de-Lisle
UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE
- p. 61 ▶ Zac Rouget-de-Lisle
L'ÎLOT A
- p. 62 ▶ Zac Rouget-de-Lisle
CO-PROMOTION







Pascal Savoldelli

Président de Sadev 94

En fêtant ses 30 ans en 2016, Sadev 94 a atteint l'âge de la maturité et de la stabilité pour s'inscrire dans de nouvelles perspectives et s'ouvrir à de nouveaux horizons. À l'heure où le Grand Paris est devenu une réalité, notamment à travers son projet de métro, Sadev 94 entend affirmer son rôle d'aménageur de référence du développement du Grand Paris et d'outil puissant d'accompagnement du développement urbain durable.

L'année 2016 aura d'ailleurs marqué une étape importante dans l'histoire de notre SEM, en mettant son expertise au service de la ville de Bagneux dans les Hauts-de-Seine pour conduire une opération d'envergure métropolitaine, l'Éco-quartier Victor-Hugo. Si ce n'est pas la première fois que Sadev 94 intervient en dehors de son territoire de référence, le Val-de-Marne, cette opération ouvre en fait la voie à une nouvelle stratégie de développement territorial.

Les évolutions institutionnelles que nous avons connues ces dernières années, avec la création de la Métropole du Grand Paris, la recomposition des outils d'aménagements et la mise en place des Établissements publics territoriaux (EPT) conduisent Sadev 94 à repenser son secteur d'intervention, tout en restant cohérente et fidèle aux valeurs qui sont les nôtres.

La période troublée que nous traversons, doit plus que jamais nous interroger, sur le sens de l'action collective et citoyenne que nous menons, sur la

société que nous voulons, sur le sens de la cité que nous construisons ici. Il est indispensable que les orientations et les impulsions que nous portons, s'appuient sur des valeurs de progrès social, économique, écologique et culturel, au bénéfice, toujours, du développement humain et de la fraternité. C'est tout l'engagement de Sadev 94, à travers son conseil d'administration, de promouvoir une ville pour tous, un lieu de convergence et de partage, qui contribue à lutter contre les exclusions et à faire une société du commun.

À travers Sadev 94, les collectivités et leurs partenaires privés font aussi le choix d'investir dans l'aménagement du territoire pour améliorer les conditions de vie de nos concitoyens. Encore cette année 2016, le niveau global d'investissement s'est élevé à plus de 132 millions d'euros et, compte tenu du niveau d'investissement réalisé en termes d'acquisitions foncières et d'un stock conséquent de promesses de vente, 2016 constitue une année charnière qui illustre le dynamisme et l'attractivité de nos opérations.

Vous trouverez dans ce rapport sur l'activité de notre SEM en 2016, tout l'engagement et l'énergie de Sadev 94 et de ses équipes à construire la ville de demain, un Grand Paris fort de sa banlieue respectée qui se veut un lieu d'expérimentation sociale, urbaine, industrielle, politique, mais aussi architecturale. C'est ce qui fait aujourd'hui toute sa crédibilité.

GOUVERNANCE

Le Conseil d'administration

Le président du conseil d'administration est **Pascal Savoldelli**, vice-président du conseil départemental du Val-de-Marne, en charge de l'aménagement du territoire et des finances.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pascal Savoldelli, vice-président du conseil départemental du Val-de-Marne et président de Sadev 94 • **Nathalie Dinner**, vice-présidente du conseil départemental du Val-de-Marne • **Pierre Garzon**, vice-président du conseil départemental du Val-de-Marne • **Abraham Johnson**, vice-président du conseil départemental du Val-de-Marne • **Jean-Daniel Amsler**, conseiller départemental • **Metin Yavuz**, conseiller départemental • **Françoise Baud**, maire de Valenton • **Daniel Breuiller**, maire d'Arcueil • **Christian Fautré**, maire adjoint de Champigny-sur-Marne • **Franck Le Bohellec**, maire de Villejuif • **Dominique Fossoyeux**, maire adjoint de Villeneuve-le-Roi • **Michel Leprêtre**, maire adjoint de Vitry-sur-Seine • **Romain Marchand**, maire adjoint d'Ivry-sur-Seine • **Richard Ananian**, maire adjoint d'Alfortville • **Patrice Diguët**, maire adjoint de Choisy-le-Roi • **Jean Perrot**, directeur commercial, Semmaris • **Dominique Mondé**, directeur commercial, Semeru • **Claude Schneegans** puis **Caroline Cartallier**, Caisse des Dépôts • **Vincent Jeanbrun**, maire de L'Haÿ-les-Roses • **Mathieu Petton**, Caisse des Dépôts • **Didier Voltz**, président de Coteg

LES INVITÉS

Josiane Martin, directrice générale des services départementaux, conseil départemental du Val-de-Marne • **Didier Halbeher-Perronnée**, commissaire aux comptes • **Gérard Jolly**, expert-comptable • **Jean Rigon**, expert-comptable

La répartition du capital

Le capital de Sadev 94 est réparti entre partenaires publics et privés. Le conseil départemental du Val-de-Marne et 17 communes du département sont actionnaires publics ; le reste du capital est détenu par la Caisse des Dépôts et des sociétés de droit privé.

Capital social

10 099 050 €

Fonds propres

47 000 000 €

COLLECTIVITÉS ACTIONNAIRES

Alfortville, Arcueil, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, département du Val-de-Marne, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses, Limeil-Brévannes, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Vitry-sur-Seine

ACTIONNAIRES PRIVÉS

Caisse des Dépôts, Coteg, Emulithe, IDF Habitat, Colas, Semeru, Semmaris

“ Notre capacité à traduire une ambition contemporaine en une opération concrète est un atout pour faire la jonction entre les objectifs métropolitains et leur déclinaison locale ”



Jean-Pierre Nourrisson

Directeur de Sadev 94

Comment analysez-vous le bilan de l'activité de Sadev 94 pour l'exercice 2016 dans lequel on constate un recul sensible du chiffre d'affaires ?

L'année 2016 a été une année d'activité intense avec des investissements importants, qu'il s'agisse d'acquisitions foncières, de réalisation d'espaces publics, de voirie et réseaux. Tous ces investissements sont de fait des dépenses qui ont pesé sur nos résultats et n'ont pas encore produit leurs effets en terme de commercialisation. Nous avons d'ailleurs été confrontés à des retards de commercialisation pour des raisons diverses, pouvant aller de questions de squats à des procédures et contentieux. Mais plus globalement, nous sommes dans une année de transition entre un portefeuille ancien et un portefeuille nouveau qui monte en puissance.

Malgré cela, vous réussissez à dégager un résultat net qui, bien qu'en retrait par rapport aux années précédentes, reste tout de même d'un bon niveau ?

Oui, le résultat reste bon, à la mesure de la dimension que Sadev 94 a su acquérir. Mais encore une fois, si 2016 reste une année satisfaisante malgré un résultat net en léger retrait, c'est en raison des perspectives qu'elle nous laisse entrevoir. Nos dépenses d'investissement induisent des ressources à venir puisque les acquisitions foncières vont nous permettre de vendre prochainement des droits à construire. 2016 porte donc des promesses qui compteront dans le développement de notre société.

2016 est aussi l'année des 30 ans de Sadev 94, marquée par l'entrée de nouvelles opérations d'importance dans son portefeuille...

Si on observe l'évolution de son portefeuille au cours de ses trente années d'existence, on constate que Sadev 94 est passée en ligne 1. Nous sommes progressivement devenus l'une des plus grandes SEM d'aménagement de France. Des opérations de dimension moyenne, d'échelle locale, constituaient

initialement l'essentiel de son activité. Elles coexistent aujourd'hui avec des opérations parmi les plus emblématiques de la métropole francilienne, comme Ivry-Confluence, Campus Grand Parc, et aujourd'hui l'éco-quartier Victor-Hugo de Bagneux qui s'inscrit dans ce mouvement de développement.

À l'heure de la mise en place de la Métropole du Grand Paris et des territoires qui la constituent, ces nouveaux développements sont-ils le signe d'un nouvel élan pour Sadev 94 ?

Assurément. Et l'expérience acquise avant la création de la Métropole sera décisive pour assurer à cet élan de solides appuis. Elle repose sur des liens de grande proximité avec les territoires où nous intervenons, faits de confiance, d'écoute des élus locaux et d'une capacité à traduire une ambition contemporaine en une opération concrète qui trouve sa place dans l'histoire du territoire et le tissu déjà existant. Cette capacité est un atout pour faire la jonction entre des objectifs de dimension métropolitaine et leur déclinaison locale, conforme à l'attente des habitants et des élus locaux.

Face à ces belles perspectives, Sadev 94 est-elle en ordre de marche sur le plan de son organisation interne ? De sa gouvernance ?

Nous avons effectivement depuis l'an passé décidé de créer un nouveau secteur géographique, dont l'opération de Bagneux a été l'élément déclencheur. Nous souhaitons en effet élargir le nombre de cadres en contact direct avec les collectivités locales et les établissements publics territoriaux. Nous avons parallèlement accru le nombre de collaborateurs de Sadev 94 pour mieux répondre à nos partenaires territoriaux, fidèles à notre exigence d'écoute et de proximité. Une réflexion est également engagée pour accompagner la création des Établissements publics territoriaux par l'élargissement de notre Conseil d'administration, très pluraliste et représentatif de notre activité.

MISSIONS & STRATÉGIE

Aménager et développer les territoires

Depuis 30 ans, Sadev 94 contribue à l'histoire urbaine de l'Île-de-France et au rayonnement du Val-de-Marne. Acteur majeur de l'aménagement et du développement, elle accompagne et traduit les ambitions urbaines et économiques des collectivités territoriales, qui s'expriment au travers d'opérations de grande envergure, à l'échelle val-de-marnaise, métropolitaine ou francilienne. Son savoir-faire se distingue dans les secteurs de l'aménagement, de la construction et de la gestion de services, ainsi que dans la réalisation d'ouvrages et d'équipements publics ou privés.

Sadev 94 apporte ses compétences techniques ainsi que sa maîtrise des aspects fonciers et financiers dans l'engagement de

vastes projets urbains ou la construction de nouveaux équipements. Elle conçoit les programmes, assure leur faisabilité, développe et anime les procédures qu'elles exigent. Sadev 94 joue également un rôle de conseil pour la mise en œuvre de politiques de développement urbain. Dans son rôle de coordonnateur, elle met en synergie et pilote toutes les compétences requises pour faire émerger les projets souhaités par les villes. Sadev 94 a pour éthique de s'engager totalement dans les projets qui lui sont confiés, que l'opération soit ou non de grande ampleur. La satisfaction des élus et des populations constitue son objectif central. Sadev 94 est certifiée ISO 9001 pour l'ensemble de son activité.





Accompagner les collectivités pour construire une qualité de ville

En tant qu'aménageur public, Sadev 94 constitue un partenaire privilégié des collectivités locales. Elle les accompagne dans l'analyse de leurs besoins et dans l'optimisation de leurs projets de requalification urbaine pour les aider à tirer le meilleur parti de leurs atouts et opportunités : potentiel foncier, mise en place d'une ligne de tramway ou de bus, contexte urbain et environnemental, opération d'envergure à proximité... Sadev 94 crée des pôles d'activités majeurs intégrés dans des projets urbains permettant de redonner vie à des quartiers et d'insuffler un nouveau dynamisme économique.

Dans un contexte de reconstruction de la ville sur elle-même et

d'évolution des enjeux d'aménagement urbain, elle s'attache notamment à dessiner des programmes mixtes répondant aux besoins des territoires, de leurs habitants comme de leurs usagers. Au service des politiques territoriales, il s'agit de promouvoir des projets rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines, où coexistent immobiliers résidentiels et d'entreprises, équipements et espaces publics, commerces de proximité. Animée de cette démarche, Sadev 94 associe la réalisation de constructions d'une grande qualité au respect de leur cadre environnemental en bâtissant les meilleures équations économiques.

TROIS MÉTIERS, UNE MÊME EXIGENCE



Développer

UNE APTITUDE À IDENTIFIER LES ENJEUX POUR CONSTRUIRE DES PROJETS COHÉRENTS

Face aux attentes des villes franciliennes et du département du Val-de-Marne en matière de développement économique et urbain, Sadev 94 s'efforce d'apporter les réponses les plus précises et les mieux adaptées aux réalités et au contexte urbain des territoires. À cette fin, elle envisage et conçoit leurs grands projets dans le cadre d'une offre territoriale pertinente, compétitive et durable. Face aux enjeux, Sadev 94 recherche les opportunités foncières les plus adéquates : commande d'études et réalisation des schémas d'aménagement de référence sont des éléments incontournables pour répondre le plus efficacement possible aux attentes et besoins de ses clients publics ou privés.



Aménager

UNE EXPERTISE AU SERVICE DES TERRITOIRES

L'aménagement est la pierre angulaire du métier de Sadev 94. Elle conduit d'ambitieux projets d'aménagement urbain pour le département, pour une vingtaine de communes et d'intercommunalités du Val-de-Marne ainsi que d'Île-de-France. Reconquête de sites enclavés, transformation d'anciennes friches industrielles en pôles économiques ou en quartiers d'habitations et de commerces, redynamisation de quartiers en perte de vitesse, amélioration de l'attractivité de secteurs dégradés. Sadev 94 possède une large palette d'expertises. Elle peut ainsi se mettre au service des projets les plus complexes sur des sites stratégiques pour le développement et le rayonnement du territoire. Elle est reconnue comme étant un partenaire privilégié auprès des collectivités territoriales. À ce titre, elle peut mettre à la disposition des communes et des établissements publics son sens de l'intérêt général, ses compétences techniques et sa maîtrise des mécanismes fonciers et financiers.



Construire

UNE RECHERCHE D'INNOVATION POUR TOUJOURS PLUS DE QUALITÉ ET DE FONCTIONNALITÉ

Sadev 94 réalise des opérations de construction pour des acteurs publics comme pour des clients privés. Elle dispose des moyens de s'adapter pour proposer des modes d'intervention au cas par cas. Elle travaille avec des collectivités territoriales qui la sollicitent en maîtrise d'ouvrage déléguée pour la conception et l'édification d'équipements publics (groupes scolaires, collèges, parcs, espaces culturels). Sadev 94 est aussi mandatée pour la réalisation des équipements en lien avec les opérations d'aménagement qu'elle conduit. Pour des acteurs privés, elle construit des immeubles (logements, bureaux, bâtiments d'activités) dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement ou de contrat de promotion immobilière.

VALEURS & ATOUTS

LA SOCIÉTÉ

Demain, un acteur majeur de l'aménagement de la Métropole

L'espace Métropolitain, et plus largement francilien, est le terrain de grandes mutations urbaines en lien avec des nécessités économiques sociales et environnementales en forte évolution. De grands projets d'aménagement structurants sont à l'œuvre, à l'image du Grand Paris Express qui va non seulement permettre une desserte rapide des territoires périphériques de la capitale, mais va également contribuer à l'essor de nouveaux pôles économiques et urbains. Dans ce contexte, forte de son expérience dans le Val-de-Marne, de sa connaissance du territoire et de ses multiples acteurs, Sadev 94 a vocation à contribuer au développement de la métropole, de ses territoires, pour en devenir un aménageur de référence.

Une expertise et un savoir-faire reconnus

Avec plus de 70 opérations actives en Île-de-France, Sadev 94 s'affirme comme un opérateur incontournable. Sa capacité à répondre aux besoins de ses clients en proposant des solutions adaptées et performantes dans le respect des engagements pris en font un partenaire fiable, reconnu et de qualité. Elle développe avec ses clients et partenaires une relation de transparence et de proximité. Confiance réciproque, écoute attentive, partage des objectifs et recherche commune d'efficacité durable sont des composantes essentielles d'un partenariat bénéfique et équitable. Dès la conception des projets, Sadev 94 prend en compte toutes les composantes sociétales intimement liées à la démarche de protection de l'environnement : densité, déplacements, mixité, biodiversité, déchets, énergies. Elle s'engage également à encourager les innovations durables à haute valeur ajoutée environnementale.

Des équipes impliquées, à haut niveau de compétences

La diversité professionnelle des collaborateurs de Sadev 94 est un atout majeur pour elle-même comme pour ses partenaires. Cette diversité de compétences est une source d'enrichissement et de créativité, nourris d'une attention première aux réalités des territoires, aux demandes des élus et des porteurs de projet. Alliée à leur savoir-faire, cette capacité d'écoute et d'analyse est un formidable moteur de propositions adaptées, ingénieuses et innovantes.

Une gestion saine et équilibrée

Grâce à une gestion rigoureuse, Sadev 94 bénéficie aujourd'hui d'une bonne santé financière, rassurante pour l'ensemble de ses partenaires et appréciée par les communes. Cette gestion saine et pragmatique garantit un capital constant, des fonds propres solides et des résultats renouvelés chaque année, réinvestis dans le développement du territoire. La certification ISO 9001 est également, pour Sadev 94, une réelle traduction de la qualité de ses services et lui permet d'offrir à ses clients des lignes directrices et des outils en phase avec leurs exigences de qualité.

Des réponses aux enjeux métropolitains en proximité avec les territoires

Sadev 94 a engagé un mouvement de développement de ses activités dans de nouveaux territoires en Val-de-Marne et dans la Métropole du Grand Paris. Cet élan est à la fois la marque de sa capacité à s'ouvrir à de nouveaux marchés et une réponse nécessaire aux évolutions institutionnelles récentes. Son expérience et ses compétences sont de solides appuis pour s'inscrire aujourd'hui dans ce cadre métropolitain et francilien. Son ancrage territorial, son savoir-faire et son expertise constituent des atouts décisifs pour répondre efficacement aux besoins des collectivités et des entreprises privées en recherche d'un partenaire fiable et expérimenté, privilégiant le dialogue, l'intérêt général et capable de traduire les réponses nécessaires aux nouveaux enjeux urbains dans des équations économiques équilibrées.

ÉVÉNEMENT

LA SOCIÉTÉ

1986-2016

30 ans

au service des villes.

Le 23 juillet 1986, le Département et 14 villes du Val-de-Marne créaient une société d'économie mixte dédiée à l'aménagement du territoire, à son développement économique et à l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants. Ainsi, il y a 30 ans, est née Sadev 94 qui n'a cessé depuis de confirmer cette vocation pour devenir aujourd'hui l'un des principaux aménageurs de la métropole du Grand Paris.

Partenaire des collectivités

Au cours de ces 30 dernières années, de projets en projets, Sadev 94 a porté le dessin d'imaginer et de donner corps à la ville de demain. Attractive, ancrée dans son environnement, plurielle dans ses fonctions, cette ville doit être à même de répondre aux besoins présents et futurs des habitants, entreprises et de tous les usagers des territoires val-de-marnais et francilien. Et c'est en prise avec les réalités territoriales et ces besoins que Sadev 94 a mené ses missions de développement, d'aménagement et de construction. La qualité de ses réalisations, son essor et sa longévité ont d'abord pris pour appui le travail de partenariat mené avec les collectivités. Fondée sur l'implication de communes et du département du Val-de-Marne, détenue en majorité par des actionnaires publics, la société d'économie mixte a privilégié une recherche de proximité dans son activité, garante du respect de l'identité des territoires et de la volonté des élus locaux.

Une ville mixte et plurielle

Les quelques 400 opérations réalisées depuis sa création, de toute nature et de toute envergure, partagent une volonté de promouvoir la mixité des fonctions urbaines, de rechercher la fonctionnalité des espaces, quartiers et habitat. En privilégiant cette mixité, Sadev 94 poursuit cette quête d'équilibre et de convergence entre le service apporté aux acteurs locaux, l'accompagnement des évolutions socio-économiques de notre société et l'amélioration du bien-être des individus. La mutation des anciens territoires industriels a ainsi pu aboutir à la construction de quartiers diversifiés et équilibrés dans leurs fonctions résidentielles et économiques.

Un anniversaire riche en perspectives

Ces trente années d'activités passées invitent aujourd'hui Sadev 94 à dessiner les contours de son action future. Le territoire du Val-de-Marne et plus largement celui du Grand Paris vivent des transformations urbaines majeures, desquelles vont émerger de nouveaux pôles d'activités et de vie. La création des lignes du Grand Paris Express à brève échéance constitue un levier de développement, pour la mobilité des habitants et salariés comme pour tous les secteurs qui vont accueillir les nouvelles gares. Sadev 94, forte de son expérience et de son expertise, accompagnera les collectivités dans le développement de ces infrastructures et des nouveaux quartiers pour les 30 prochaines années et davantage encore !





Ivry-sur-Seine 1^{er} FESTIVAL D'ARCHITECTURE D'IVRY

Sadev 94 a été partenaire du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Val-de-Marne (CAUE 94) et de la ville d'Ivry-sur-Seine pour l'organisation du festival d'architecture « La tête dans les Étoiles » consacré à Jean Renaudie et Renée Gailhoustet, dont l'architecture innovante des années 1970 a profondément marqué le cœur de ville d'Ivry. Cette initiative, la première du genre en banlieue, a connu un franc succès avec plus de 1 800 participants.



12 AU 26 MARS 2016

11 JUIN 2016

Choisy-le-Roi INAUGURATION DES ESPACES PUBLICS DES HAUTES BORNES

C'est avec une déambulation en fanfare qu'ont été inaugurés et baptisés les nouveaux espaces publics réalisés par Sadev 94 dans ce quartier dont elle est l'aménageur. À cette occasion, Didier Guillaume, le maire de Choisy-le-Roi, a dévoilé les plaques de l'avenue Rosa-Luxemburg, de l'impasse Rosa-Parks, du mail Albert-Jacquard et de l'esplanade Olympe-de-Gouges.



LES FAITS MARQUANTS

LA SOCIÉTÉ

2016

Vitry-sur-Seine POINT FINAL POUR LA ZAC DU PORT À L'ANGLAIS

L'inauguration du SiloScope, une structure sculpturale de 24 m de haut produisant des jeux de lumière à partir de la captation des bruits environnants, a marqué l'achèvement de l'aménagement de la Zac du Port à L'Anglais par Sadev 94. Le renouveau urbain de ce quartier s'est traduit par la réalisation de 350 logements dont 50 % sociaux, d'espaces publics de qualité (voiries requalifiées, nouvelle rue, extension d'un square) ainsi qu'une halte-garderie.

11 JUIN 2016

16 JUIN 2016



Bois de Vincennes SADEV 94 FÊTE SES 30 ANS

Sadev 94 a accueilli plus de 450 partenaires pour fêter cet anniversaire et souffler ses trente bougies. L'occasion pour Pascal Savoldelli, son président et Jean-Pierre Nourrisson, son directeur général, de retracer l'histoire et l'évolution de la société - qui a mené plus de 400 opérations au service des collectivités durant ces trente années écoulées - et de dessiner - les perspectives de son développement pour l'avenir.

Bezons

INAUGURATION DU GROUPE SCOLAIRE ANGELA-DAVIS

C'est le premier équipement public, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Sadev 94 dans le cadre de la Zac Cœur-de-Ville dont elle est l'aménageur, qui a été inauguré juste avant les vacances d'été. Baptisé du nom de la militante américaine des droits de l'homme, il se compose de 16 classes – 8 maternelles et 8 primaires – et d'un centre de loisirs pour les deux niveaux. Il peut accueillir 480 élèves.



17 JUIN 2016



Orly

COUP D'ENVOI DES TRAVAUX DE LA FERME MARAIS

Christine Janodet, maire d'Orly a posé la première pierre de la réhabilitation de cet ancien corps de ferme situé avenue de l'Aérodrome. Sadev 94 intervient en assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'association AUVM (Aides d'Urgence Val-de-Marne). Cette opération prévoit, outre la réhabilitation de la ferme, la création d'une extension permettant, à terme, la construction de 34 logements d'urgence, une crèche de 30 berceaux, un parking souterrain, un local commun résidentiel.

27 SEPTEMBRE 2016

8 SEPTEMBRE 2016

Choisy-le-Roi

1^{er} IMMEUBLE TERTIAIRE DU QUARTIER DU PORT

Didier Guillaume, maire de Choisy-le-Roi, Yann Doffin, président du Groupe Pierreval et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 ont coupé le ruban de l'Avant Seine un immeuble de bureaux neuf de 3 100 m². Situé au bord de la Seine, à deux pas du centre-ville et à proximité immédiate de la gare RER C de Choisy, ce bâtiment comprenant cinq niveaux avec parking en sous-sol, offre un environnement de travail de qualité avec une vue imprenable sur le fleuve.

24 SEPTEMBRE 2016



Champigny-sur-Marne

MOTEUR POUR LE STUDIO 66 !

L'unique cinéma de la ville, entièrement rénové par Sadev 94, a rouvert ses portes avec la projection en avant-première du film de Dany Boon « Radin ». Le célèbre acteur réalisateur était présent ainsi que Claude Lelouch ou encore Julie Ferrier et Samuel Benchetrit. Autant de parrains venus inaugurer, avec un millier de Champinois, les cinq salles refaites à neuf et équipées des dernières innovations numériques en matière de projection et de son.



Ivry-sur-Seine

NOMBREUSES INAUGURATIONS À IVRY CONFLUENCES

Une crèche de 40 berceaux, le tout nouveau square de la Minoterie, une résidence intergénérationnelle et une résidence sociale, plusieurs programmes résidentiels totalisant près de 800 logements diversifiés, ont été inaugurés par Philippe Bouyssou, maire d'Ivry-sur-Seine, dans le cadre de la Zac Ivry Confluences, aménagée par Sadev 94 dont c'est la plus importante opération, qui prévoit notamment à terme 7 900 logements, 650 000 m² d'activités économiques et 22 hectares de nouveaux espaces publics.



1^{er} OCTOBRE 2016

7 OCTOBRE 2016

Bagneux

« RÉSONNANCE » INAUGURÉ

Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux, a inauguré « Résonnance » le premier immeuble de bureaux de la Zac Éco-quartier Victor-Hugo dont Sadev 94 est devenue l'aménageur en 2016. Situé le long de la RD920 (ex N20), ce bâtiment à l'architecture innovante, peut accueillir plus de 1 300 collaborateurs sur 15 000 m² répartis sur 5 niveaux de 3 000 m² chacun. À terme, le programme de la Zac prévoit le développement de plus de 110 000 m² d'immobilier tertiaire.



Fondation Sadev

LES COMORES À L'HONNEUR

À Ivry-sur-Seine Plus de 300 personnes ont répondu présentes à l'invitation de la Fondation Sadev à une soirée de présentation des projets menés aux Comores pour l'accès à l'eau et la mise en place d'un service de l'eau pérenne ainsi que pour la réalisation d'un centre de formation professionnel à Djomani. Cet événement a été l'occasion de faire se rencontrer, les partenaires de la Fondation, les collaborateurs de Sadev 94 ainsi que les membres des associations de la diaspora Comorienne.

25 NOVEMBRE 2016

15 OCTOBRE 2016



Vitry-sur-Seine

POINT FINAL POUR LA ZAC CONCORDE STALINGRAD

C'est au milieu du square Beethoven, dernier espace public aménagé au sein de la Zac Concorde-Stalingrad, qu'a été installée « Le Pin Noir d'Eau Triche », une fontaine réalisée par l'artiste Didier Marcel. L'inauguration de cette œuvre d'art a marqué la fin de cette opération. Au total, 879 logements, 17 000 m² de commerces et activités, une école maternelle de 10 classes et une crèche privée de 37 berceaux ont été créés et 25 000 m² d'espaces publics réaménagés.

“ Grâce à une politique de développement et de diversification, Sadev 94 maintient des résultats dont on ne peut que se réjouir ”

Caroline Cartallier

Directrice territoriale Val-de-Marne de la Caisse des Dépôts et des Consignations

Comment la Caisse des Dépôts intervient-elle dans les questions d'aménagement des territoires ?

La Caisse des Dépôts est un acteur historique du développement des territoires. Elle accompagne leurs transformations au moyen d'une palette complète d'outils comme l'ingénierie territoriale, le financement sous forme de prêts de long terme et l'investissement en fonds propres dans les sociétés d'économie mixte. En Île-de-France, nous sommes actionnaires de 25 SEM d'aménagement. Nous participons ainsi, sur plusieurs niveaux, aux projets d'aménagement des collectivités.

La CDC est-elle aujourd'hui impliquée dans les projets du Grand Paris ?

Absolument, la Caisse des Dépôts est partenaire de la Métropole et c'est un énorme chantier. Nous sommes notamment associés à l'appel à projet « Inventons la métropole du Grand Paris », avec 57 sites franciliens sélectionnés au concours. La deuxième phase est aussi un succès puisque 164 regroupements ont été retenus, dont 87, répartis sur 50 sites, ont sollicité la Caisse des Dépôts pour un examen de leurs projets. In fine, il s'agira de l'un des plus gros projets urbains d'Europe, avec 255 ha à aménager et au moins 6 milliards d'euros d'investissements.

Quelles sont les raisons de la Caisse des Dépôts de participer au capital de Sadev 94 ?

En dehors des collectivités territoriales, nous sommes le premier actionnaire de Sadev 94, avec 10 % du capital. En tant qu'investisseur d'intérêt général, la Caisse des Dépôts contribue par cette participation stratégique au développement et à la

mutation des territoires, en recherchant une dynamique vertueuse dans les projets qu'elle mène, tant au niveau économique que social et écologique.

En dehors de sa participation au capital, est-elle ou peut-elle être un partenaire de Sadev 94 pour certaines opérations ?

La CDC est partenaire de Sadev 94 à plusieurs titres. Elle propose des prêts de long terme pour l'acquisition et le portage foncier, permettant des différés compatibles avec des opérations d'aménagement de très long terme. Depuis quelques mois, elle peut également proposer des offres de financement de trésorerie ou de moyen terme en complément des offres classiques de tenue de compte. Enfin, la Caisse des dépôts investit dans des sociétés porteuses d'immobilier tertiaire, d'activité ou commercial. Elle peut donc étudier des projets de co-investissement en fonds propres, comme elle le fait d'ailleurs dans le cadre de l'appel à projet « inventons la métropole ».

En tant qu'administrateur, comment qualifiez-vous le bilan de l'activité de Sadev 94 en 2016 ?

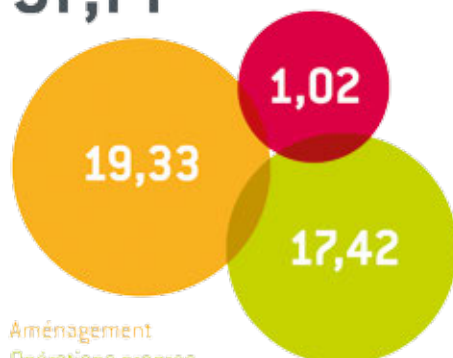
J'ai été désignée représentant de la CDC au sein du conseil d'administration il y a maintenant 18 mois. C'est une responsabilité et un bon point d'observation du dynamisme immobilier. Depuis un an, l'immobilier tertiaire a connu des difficultés de commercialisation. Pour autant, grâce à la volonté et au professionnalisme de ses équipes, grâce à une politique de développement et de diversification soutenue, Sadev 94 maintient des résultats dont on ne peut que se réjouir.

LES CHIFFRES CLÉS

LA SOCIÉTÉ

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ (en millions d'euros)

37,77



Aménagement

Opérations propres

Études, conseil et mandat public

RÉSULTAT DE L'EXERCICE

APRÈS IMPÔT (en millions d'euros)



3,61
MILLIONS
DE M²

SURFACES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

Tertiaire/activité/commerce : 1 660 000 m²

Logement : 1 700 000 m²

Équipement : 250 000 m²

SURFACES À COMMERCIALISER

Tertiaire/activité/commerce : 1 100 000 m²

Logement : 850 000 m²

1,95
MILLION
DE M²

60
MILLE
EMPLOIS

POTENTIELS LIÉS À LA RÉALISATION ET AU DÉVELOPPEMENT

Pour une programmation de 1 100 000 m² de bureaux, 500 000 m² d'activités et 200 000 m² de commerces

LOGEMENTS EN ACCESSION ET EN LOCATIF EN DÉVELOPPEMENT

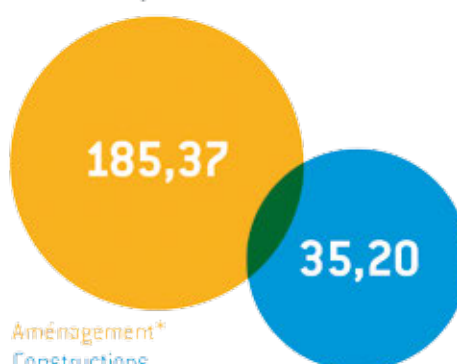
Pour une programmation de 1 700 000 m² de logements

18
MILLE
LOGEMENTS

INVESTISSEMENTS TOTAL 2016

(en millions d'euros)

220,57



Aménagement*

Constructions

* dont 89 millions d'euros de reprise de stocks de la Zac Éco-quartier Victor-Hugo à Bagneux

RÉMUNÉRATION ET RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ TOTAL 2016

(en millions d'euros)

7,46



Aménagement

Constructions

Développement



68
OPÉRATIONS
ACTIVES



8
MISSIONS D'ASSISTANCE
TECHNIQUE



5
ÉTUDES



21
OPÉRATIONS PROPRES
(maîtrise d'ouvrage privée)



7
MANDATS OU ASSIMILÉS
(constructions publiques)



20
COMMUNES



27
CONCESSIONS
D'AMÉNAGEMENT



► PERSPECTIVES 2017

Dépôt du PC de la brasserie
(Maison Soulas)

Dépôt du PC du programme de
bureaux (avenue Aristide-Briand)

Dépôt des PC des programmes
de logements de l'îlot Laplace

Démolition de l'ancienne
école Laplace

► CHIFFRES CLÉS

5 hectares de Zac

350 logements

38 000 m² de bureaux

1 hôtel de 170 chambres

1 cinéma de 6 salles

ARCUEIL

La Vache-Noire

UN NOUVEAU VISAGE POUR L'ENTRÉE DE VILLE

Le programme de réaménagement du quartier de la Vache Noire a transformé l'ancien carrefour en place arborée, entourée de nouveaux logements, bureaux, commerces et équipements publics. Plus de 350 logements ont vu le jour dont une cité paysagère, calquée sur le modèle des « cités jardins », accueillant des habitants en logements locatifs sociaux. 38 000 m² de bureaux, l'école Aimé-Césaire, une crèche, un hôtel et un cinéma viennent compléter l'ensemble. L'ancienne distillerie Anis-Gras est devenue « Le lieu de l'autre », un espace culturel de création contemporaine. Quant à la Maison Soulas, autre lieu mythique du quartier, elle accueillera prochainement une brasserie de qualité. Sur l'îlot Laplace, Sadev 94 réalisera un programme de logements en accession en co-promotion avec Expansiel, ainsi qu'un programme de logements sociaux et des ateliers d'artistes pour le compte du bailleur OPALY. Des activités en rez-de-chaussée et un espace public piétonnier d'environ 2 000 m² y seront également aménagés. Enfin, le promoteur Kaufman & Broad a été désigné lors d'une consultation lancée par Sadev 94 pour la réalisation d'un programme de bureaux d'environ 10 000 m² sur le terrain du 32-34 avenue Aristide-Briand, en limite avec la Ville de Bagneux.



ARCUEIL

Zac du Coteau

UN PANORAMA EXCEPTIONNEL

Créer une nouvelle entrée de ville, ouvrir le parc sur Arcueil et proposer une offre immobilière diversifiée de qualité, telles sont les trois missions fixées pour la Zac du Coteau. Aux portes de Paris, ce programme domine la vallée de la Bièvre et le parc départemental du Coteau. Composée d'un parc de 11 hectares et intégrée à la coulée verte, la Zac reliera le parc Montsouris (Paris), celui des Hautes-Bruyères (Villejuif) et le parc des Lilas (Vitry-sur-Seine). L'opération, menée conjointement par Sadev 94 et la ville d'Arcueil, a donné jour à la réalisation d'immeubles résidentiels dans cet environnement privilégié. Ainsi, deux immeubles de 140 habitations, dont 100 en accession et 40 en locatif social, ont été réalisés. Ils bénéficient d'un panorama exceptionnel sur Paris et la vallée de la Bièvre. La perspective d'extension du parc départemental du Coteau sur plus de deux hectares viendra renforcer les qualités paysagères du site. Enfin, avec plus de 60 000 m² consacrés à de l'activité économique diversifiée, l'ensemble accompagnera le développement du sud de la capitale. En 2016, le site du Coteau a d'ailleurs été retenu dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris.



► PERSPECTIVES 2017

Désignation du lauréat de l'appel à projets Inventons la Métropole

► CHIFFRES CLÉS

4,9 hectares de Zac
65 000 m² SDP d'activités économiques
9 600 m² SDP de logements
2 hectares supplémentaires de parc départemental



► PERSPECTIVES 2017

Livraison du programme du lot 8 (logements et centre municipal de santé)
 Livraison du programme du lot 4 B/C (logements en accession)
 Démarrage des travaux de mise en état des sols du lot 9 (confortement des carrières souterraines)
 Dépôt du PC du lot 9 (bureaux)
 Finalisation des travaux de la dernière tranche d'aménagement des espaces publics

► CHIFFRES CLÉS

1,3 hectare de Zac
595 logements diversifiés (300 en accession, 188 en locatif social et 107 étudiants)
16 200 m² de bureaux
700 m² de commerces et activités

ARCUEIL

Chaperon-Vert

UN QUARTIER TRANSFORMÉ

Ouvrir et rénover le quartier du Chaperon-vert, tel est l'objectif fixé par la convention signée en 2008 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru). L'aménagement de cette Zac par Sadev 94 comprend : la création d'un groupe scolaire, d'une résidence étudiante, de logements, de commerces et d'espaces publics. L'ensemble est agrémenté par un parc d'un hectare, la Promenade des Berges, aménagé sur les rives de l'A6 à l'est du quartier. Cette transformation de la Zac du Chaperon-Vert répond à la volonté de la municipalité de proposer des structures modernes et adaptées aux besoins des habitants.

L'année 2016 a vu le démarrage des travaux du lot 8 qui comprend un ensemble de logements en accession à la propriété et sociaux (PLS) ainsi qu'un centre municipal de santé en rez-de-chaussée. Une promesse de vente a aussi été signée avec un opérateur en vue de la réalisation du lot 9, un programme de bureaux d'environ 16 200 m² le long de l'avenue Lénine. Les derniers travaux d'aménagement des espaces publics ont également débuté afin de désenclaver le quartier et d'améliorer les circulations piétonnes.



ARCUEIL

Chaperon-Vert

LOGEMENTS ET CENTRE MUNICIPAL DE SANTÉ SUR LE LOT 8

Situé place Marcel-Cachin, à la limite d'Arcueil et Gentilly, le lot 8 est le dernier lot de logements de la Zac du Chaperon-Vert. Il comprend, dans un immeuble de sept étages, quarante-six logements locatifs intermédiaires et sociaux ainsi qu'un centre municipal de santé en rez-de-chaussée. Sadev 94 réalise les logements en Vefa pour le compte du groupe SNI et de EFIDIS. C'est l'agence Marjolin & Pierre Boudry qui a conçu le projet architectural. Le bâtiment est conçu pour tenir une place de choix et créer un lien avec les rues voisines. Tout en transparence et jeux de lumière, le dynamisme des façades s'accordera parfaitement à l'énergie de la ville et participera à l'animation de la vie du quartier. Débuté en 2016, le chantier se prolongera au cours de l'année 2017, d'ores et déjà marquée par l'achèvement des travaux de gros œuvre et la présentation des logements témoins aux bailleurs. La livraison des logements est prévue pour le mois d'octobre 2017. L'aménagement intérieur du centre médical de santé par la ville d'Arcueil se prolongera jusqu'en 2018.



► PERSPECTIVES 2017

Livraison du programme
Démarriage des travaux
d'aménagement du centre municipal
de santé par la ville d'Arcueil

► CHIFFRES CLÉS

3 700 m² de surface totale
26 logements PLI
20 logements PLS
970 m² pour le centre municipal
de santé
39 places de stationnement



► PERSPECTIVES 2017

Signature de promesses de vente pour un immeuble de bureau (lot B2) et pour un lot mixte logements, équipements, activité et commerces (lot G3)

Modification du dossier de réalisation
Fin des démolitions du secteur 1 en entrée de ville

Installation des entreprises de la SGP pour la construction de la gare M15
Démarrage des travaux définitifs des espaces publics du secteur 3 autour d'un jardin public et d'une voirie nouvelle

► CHIFFRES CLÉS

19,5 hectares de Zac

1 950 logements

115 000 m² de bureaux

19 000 m² de commerces

1 crèche de 99 berceaux

10-11 classes financées pour un nouveau groupe scolaire de 20 classes construit hors Zac

BAGNEUX

Éco-quartier Victor-Hugo

UN NOUVEAU QUARTIER MIXTE EN ENTRÉE DE VILLE

La Zac Éco-quartier Victor-Hugo est une opération d'aménagement créée en 2011 par la Ville de Bagneux et confiée à la Semaba* en 2012 dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement. Ce traité a été transféré en octobre 2016 à Sadev94.

La Zac se situe au nord de la commune de Bagneux à la limite avec les communes d'Arcueil et Cachan le long de la RD920 (ex N20).

La construction, au cœur même de la Zac, d'une station de la ligne 4 du métro prolongée et d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, respectivement mises en services en 2020 et 2022, constitue un atout essentiel pour le renouveau de ce quartier. Le développement de l'activité économique (activités tertiaires et commerciales) pour un accroissement et une diversification des emplois sur le territoire de la commune, la construction de logements diversifiés pour répondre aux attentes en matière d'habitat et renforcer la mixité sociale, la réalisation d'équipements publics dans le domaine de l'enfance (reconstruction et extension d'une crèche, construction d'un nouveau groupe scolaire) sont les grands axes du projet d'aménagement. Un projet urbain qui s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et de développement durable s'appuyant sur un urbanisme respectueux de l'environnement, l'utilisation d'énergies renouvelables (géothermie notamment), la mise en valeur des espaces verts (coulée verte, jardins familiaux, parc), la réalisation de nouvelles circulations douces et d'espaces publics favorisant la convivialité et l'accessibilité du site et des quartiers avoisinants. En 2016, les acquisitions foncières se sont poursuivies. Des démolitions ont été réalisées permettant la livraison de deux lots de logements et d'un immeuble de bureaux, ainsi que le démarrage des chantiers de métro : ligne 4 depuis fin 2015 et ligne 15 début 2017. Un lot de logements mixte (sociaux et en accession) avec une crèche en pied d'immeuble est en cours de construction pour une livraison en 2018.

* Société d'économie mixte Agir pour Bagneux

“ Convaincus de partager avec Sadev 94 une vision commune des problématiques métropolitaines, nous avons choisi de lui confier l'aménagement de la Zac ”



Marie-Hélène Amiable

Maire de Bagneux, conseillère départementale des Hauts-de-Seine

Vous présentez souvent votre ville comme « la première pierre du Grand Paris ». Quels sont les enjeux urbains auxquels doit répondre Bagneux aujourd'hui ?

Le projet qui va profondément modifier la place de notre ville au sein de la Métropole du Grand Paris, c'est assurément l'arrivée des deux lignes de métro 4 et 15. Demain, Bagneux ne sera plus qu'à 20 minutes du cœur de Paris ou à 15 minutes d'Orly. Autour de cette future gare, notre ville se développe et se modernise. Le quartier de la Pierre Plate fera l'objet d'une profonde rénovation urbaine et sociale tandis qu'à côté, la Zac Victor-Hugo fait peau neuve. Notre ambition est également de favoriser l'emploi et de développer les espaces verts. Enfin, il y a un réel enjeu à ce que ce développement profite à tous. C'est là le cœur de notre projet municipal : faire une ville par, avec et pour tous.

Depuis le 1^{er} octobre 2016, Sadev 94 a repris le pilotage de l'aménagement de la Zac Éco-quartier Victor-Hugo qui était assuré par la Semaba, la Sem de la Ville. Pourquoi cette décision de changer d'aménageur et de choisir Sadev 94 ?

Dans le contexte économique actuel, la capacité financière de la SEMABA, uniquement adossée sur celle de la Ville, n'était plus suffisante pour assurer un portage viable de la Zac. Sadev 94 était déjà aménageur de la Vache Noire dans la ville voisine d'Arcueil. Convaincus de partager avec elle une vision commune des problématiques métropolitaines, nous avons choisi de lui confier l'aménagement de la Zac Victor-Hugo tout en veillant à ce que la Ville reste directement associée à la prise de décision.

Quelles sont vos attentes concernant la Zac Éco-quartier Victor-Hugo ?

Nous souhaitons qu'elle soit au cœur du développement

économique local. Plus de 110 000 m² d'activité sont prévus, avec pour principale attractivité l'arrivée des deux lignes de métro. Nous veillons d'ailleurs à ce que les futures gares soient parfaitement intégrées d'un point de vue urbain. Nos attentes se portent également sur le cadre de vie du quartier ; la question des espaces verts et des équipements publics est centrale.

Pourquoi ce choix ambitieux mais sûrement contraignant de réaliser un éco-quartier ?

Partout dans la commune, nous essayons de lier les questions urbaines, sociales et écologiques. Sur la Zac, nous avons l'ambition de créer une trame verte en mettant en réseau circulations douces et espaces végétalisés. Nous avons souhaité intégrer, pour toutes les constructions, des contraintes liées aux consommations d'énergies, à la végétalisation, au respect de la biodiversité, à la collecte des eaux pluviales, etc. Le choix de réaliser un éco-quartier n'est que la traduction de notre projet municipal, construit avec le souci du respect de l'environnement.

Comment les Balnéolaises et les Balnéolais sont-ils associés à ces projets de transformation urbaine ?

Nous saisissons toutes les occasions pour faire des administrés les décideurs directs du Bagneux de demain. Au cœur de la Zac Victor-Hugo, une Maison des projets est ouverte afin d'informer les habitants et d'échanger avec eux. Je crois que ce serait une erreur politique mais aussi urbaine et sociale que de construire une ville en négligeant l'expertise d'usage de ses habitants. Nous faisons la preuve que leur avis compte et qu'il sert l'intérêt général des populations actuelles et futures.



3 BEZONS

► PERSPECTIVES 2017

Cession des droits à construire du Macrolot et lancement des travaux en fin d'année (plus de 750 logements concernés ainsi que la totalité du programme commercial)
Début des travaux du programme de 55 logements en mars
Livraison du complexe sportif en juin
Lancement des études pour la construction d'une salle polyvalente
Poursuite des négociations foncières

► CHIFFRES CLÉS

26 000 m² de (SDP) de programmes de commerces
1 000 logements (60 % en accession et 40 % en locatif social)
1 complexe sportif comprenant un stade de football, une maison des sports, des terrains de tennis
1 groupe scolaire
1 parc rénové et agrandi
1 salle polyvalente

BEZONS

Cœur de Ville

UN LIEU INCONTOURNABLE

L'aménagement de la Zac Cœur de Ville a été confié à Sadev 94 avec l'objectif d'en faire un lieu de vie incontournable. Le programme d'aménagement de 110 000 m² comprend donc des logements, des commerces et des équipements publics.

Aujourd'hui doté d'un hôtel de ville flambant neuf et d'un nouveau groupe scolaire composé de 16 classes, le centre-ville va bénéficier de l'édification de plus de 1 000 logements, d'une galerie commerciale et d'une salle polyvalente, ainsi que d'un stade de football et d'une maison des sports.

Côté espaces publics, le parc Bettencourt sera non seulement requalifié mais aussi agrandi. La ville de Bezons a d'ailleurs mis en place une charte de développement durable pour cette Zac, inscrite au label éco-quartier, qui s'appliquera au développement des espaces verts et des circulations douces comme à la sobriété énergétique des constructions. L'accès aux équipements publics et aux commerces sera facilité par un parking souterrain public de 600 places.

En 2016, Sadev 94 a démarré les travaux de construction du complexe sportif. Des droits à construire ont été cédés à Arcade pour la réalisation d'un programme de 55 logements dont la livraison est prévue pour fin 2018.



CONSTRUCTION

BEZONS

Cœur de Ville

LE GROUPE SCOLAIRE ANGELA-DAVIS

Premier équipement public de l'opération « Cœur de Ville », le groupe scolaire Angela-Davis accueille 16 classes, 8 maternelles et 8 élémentaires. Conçu pour garantir l'indépendance des deux écoles tout en facilitant leur cohabitation, il comprend notamment deux centres de loisirs, un office de restauration, deux salles de cours mutualisables et intègre un pôle multimédia doté d'un accès indépendant pour accueillir des activités extrascolaires. En charge de la conception, l'agence Archi5prod a donné une forte prédominance à la présence végétale sur le bâtiment, dans une symbiose parfaite avec le nouveau quartier où les espaces verts seront très présents. Après la maternelle en 2015, l'école élémentaire a été livrée en février 2016 pour une ouverture complète du groupe scolaire à la rentrée de septembre.

► CHIFFRES CLÉS

- 4 650 m² surface de plancher du bâtiment
- 3 540 m² d'espaces extérieurs
- 8 classes maternelles
- 8 classes élémentaires
- 2 centres de loisirs
- 1 pôle multimédia
- 1 office de restauration
- 1 pôle administratif
- 1 logement



CONSTRUCTION

Cœur de Ville

UN COMPLEXE SPORTIF EN CENTRE-VILLE

Dans le cadre du programme des équipements publics de la Zac Cœur de Ville, Sadev 94 réalise la construction d'un nouvel équipement sportif. Il comprend une Maison des sports qui rassemble un dojo, une salle de gym, de boxe et de musculation mais aussi l'ensemble des locaux administratifs de l'Association sportive et du club de football. Ce dernier disposera d'un stade pour le déroulement de ses matchs, avec une tribune intégrant des vestiaires et divers espaces de rangement. Enfin, trois terrains de tennis seront aménagés, auxquels un « club house » sera associé. Les travaux de construction ont démarré en juin 2016.

► PERSPECTIVES 2017

- Livraison en juin
- Ouverture au public en juillet



BOISSY-SAINT-LÉGER

Zac la Charmeraie

LOGEMENTS DIVERSIFIÉS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS
ET LOCAUX COMMERCIAUX

► PERSPECTIVES 2017

Lancement de la DUP
Approbation du dossier de réalisation
de la Zac
Finalisation du dossier « Loi sur
l'eau »
Poursuite des négociations foncières

► CHIFFRES CLÉS

7 hectares de Zac
650 logements diversifiés
5 000 m² d'activités économiques et
commerciales

Construit dans les années 1970, le centre commercial Boissy 2 est aujourd'hui aux deux-tiers inoccupé. Très bien située et proche de la gare du RER A, cette construction en béton de 2,5 hectares est fortement dégradée et enclave le quartier de la Haie Griselle. Forte de ce constat, la ville de Boissy-Saint-Léger a engagé un processus de renouveau de ce secteur. Il s'est traduit par la création de la Zac la Charmeraie qui porte sur un périmètre opérationnel de près de 7 hectares. En 2015, à l'issue d'une consultation, Sadev 94 a été désignée comme aménageur de la Zac. Le projet comporte la création de 650 logements diversifiés, la réalisation d'équipements publics et de 5 000 m² d'activités économiques et commerciales. En 2016, Sadev 94 a procédé à la désignation de la maîtrise d'œuvre urbaine et à la finalisation du plan masse et de l'Avant-Projet.



BONNEUIL-SUR-MARNE

Zac Aimé-Césaire

UN NOUVEAU QUARTIER DU CENTRE-VILLE

Situé en bordure de la RD19, à l'intersection du centre historique, d'une zone pavillonnaire et de grands ensembles, ce projet d'aménagement confié à Sadev 94 va permettre l'émergence d'un nouveau quartier du centre-ville à Bonneuil-sur-Marne. Plus de 260 logements en locatif social, accession sociale et accession libre, ainsi qu'un équipement culturel en pied d'immeuble, vont être réalisés. Côté espace public, une voie nouvelle, un mail piétonnier et un parvis, mais aussi un verger avec des arbres fruitiers, un parcours de santé et une coulée verte vont concourir à la qualité du cadre de vie du quartier. En 2016, les travaux de la Semabo se sont poursuivis. Elle réalise en Vefa, pour le compte de l'Office Public de l'Habitat de Bonneuil-sur-Marne, 92 logements répartis sur deux immeubles, dont certains réservés pour le relogement dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain. Par ailleurs, un programme d'environ 170 logements en accession à la propriété a été engagé. Quant à Sadev 94, elle a réalisé les travaux de VRD de la phase 1 sur le Verger, la rue du Cirque d'hiver et la voie des stades Jaune et Vert.



► PERSPECTIVES 2017

Livraison des lots 2 et 3 au premier trimestre
Poursuite des travaux du programme de logements en accession à la propriété
Réalisation des travaux de VRD de la phase 2 (place Aimé-Césaire)
Poursuite des études du futur équipement culturel et dépôt du permis d'aménager
Travaux de requalification effectués par le Département le long de la RD19

► CHIFFRES CLÉS

2 hectares de Zac
Plus de 260 logements
3 300 m² d'espaces verts
1 voie nouvelle et 1 mail piétonnier
1 équipement public culturel



► PERSPECTIVES 2017

Livraison de la première phase des aménagements de la rue Carpeaux
Cession de 3 îlots pour la réalisation de 47 logements en accession et 70 logements sociaux

► CHIFFRES CLÉS

185 logements sociaux démolis
125 logements sociaux construits
87 logements en accession
81 logements en locatif libre
909 logements réhabilités

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Le Bois l'Abbé

UN QUARTIER OUVERT ET RÉNOVÉ

Lancée en 2010, la réhabilitation du quartier du Bois l'Abbé est en phase d'achèvement. Cette opération est à la mesure des dimensions du site. Composé de 2 500 logements collectifs, représentant 12 % de la population de la ville, ce quartier constitue le parc de logements sociaux le plus important de Champigny-sur-Marne. Sadev 94 est l'aménageur de ce vaste projet de rénovation urbaine, approuvé et financé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), la Ville de Champigny-sur-Marne, la Région, le département du Val-de-Marne et la Caisse des dépôts. Favoriser la mixité sociale dans un cadre à taille humaine est l'objectif premier de ce programme impliquant la réhabilitation et la construction de logements diversifiés : locatifs sociaux, en accession sociale et en accession libre. Autre objectif majeur : l'ouverture du quartier sur le reste de la ville. Les aménagements en cours visent à créer des espaces publics plus adaptés, de nouvelles voiries et à améliorer l'offre en matière d'activités économiques. Parmi les nouveaux équipements prévus, Sadev 94 a procédé à la reconstruction du groupe scolaire Anatole-France qui accueille environ 750 élèves.



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Simonettes-Nord

UN NOUVEAU QUARTIER EN PRISE AVEC LA GARE DU MÉTRO

Le programme envisagé pour ce site bordant l'autoroute A4, constitué d'anciennes terres maraîchères, est actuellement réinterrogé. Initialement destiné à accueillir exclusivement un centre commercial de 35 000 m², c'est à présent vers une programmation mixte favorisant l'accueil de PME/PMI que s'orientent les réflexions. Dans cette perspective, Sadev 94 s'est adjoint les services de l'agence d'architecture François Leclercq. Atout majeur, l'accessibilité du site se trouvera prochainement renforcée avec l'implantation à proximité de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, en fonction à partir de 2022. Sadev 94 a d'ores et déjà finalisé l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au développement des programmes qui seront retenus. En 2016, Sadev 94 a mené la réflexion pour réorienter le projet urbain.



6 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

► PERSPECTIVES 2017

Suppression de la Zac et clôture de la concession d'aménagement
Consultation de nouveaux opérateurs pour développer le site
Définition d'une nouvelle programmation et d'un nouveau cadre opérationnel

► CHIFFRES CLÉS

Un périmètre de 5 hectares



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

Les Bords de Marne

DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS

Le long de la Marne, l'ancien site d'Air Liquide a déjà fait l'objet d'une valorisation. Au sein de la Zac des Bords de Marne, la Ville de Champigny-sur-Marne accueille un programme d'installation de nouveaux équipements. Composée d'un centre départemental de documentation pédagogique et d'une Maison des arts plastiques, elle comprend également 15 000 m² de bureaux entièrement occupés. IDF Habitat vient dynamiser le pôle tertiaire du site en y implantant son siège social d'une superficie de 2 740 m². En 2016, Sadev 94 a conclu un protocole avec un promoteur pour développer un programme de bureaux au nord de l'opération. En outre, des échanges approfondis ont été menés en vue du développement d'une résidence de services. Les travaux d'aménagement des espaces publics se sont poursuivis, en lien avec ceux de la construction du siège social d'IDF Habitat, afin d'organiser une livraison concomitante.

► PERSPECTIVES 2017

Ouverture des espaces publics
Dépôt des derniers permis de construire
Cession des derniers droits à construire

► CHIFFRES CLÉS

4,7 hectares de Zac
15 000 m² de SDP de bureaux
6 500 m² SDP de résidence hôtelière



Le Studio 66

UN CINÉMA TOUT NEUF EN CENTRE-VILLE !

Avec ses 5 salles, le Studio 66 ouvert en 1974 par la Société Nouvelle Studio 66, est le seul cinéma de la Ville de Champigny-sur-Marne. Sadev 94 a assuré la maîtrise d'ouvrage des travaux de modernisation de l'équipement. En offrant une meilleure visibilité extérieure au cinéma, ils étaient destinés à faire progresser la fréquentation et à améliorer les possibilités de programmation. Une façade cintrée a ainsi été réalisée et le système d'affichage a été perfectionné. Par ailleurs, la mise aux normes de l'ensemble des installations techniques s'est accompagnée de travaux permettant des économies d'énergie et une meilleure qualité environnementale du bâtiment. Le Studio 66 a rouvert ses portes en octobre 2016.

► CHIFFRES CLÉS

5 salles de cinéma modernisées

- Projection numérique
- Équipement 3D Masterimage
- Son numérique et Dolby SR
- Nouveaux sièges en gradins

Le coût global de l'opération s'élève à près de **4,2M €^{HT}**
783 000 € de subventions de la part de la Région Île-de-France pour les travaux et les équipements numériques



CHEVILLY-LARUE

Zac Petit-Leroy

UN PARC D'ACTIVITÉS BIEN ENTOURÉ

L'opération d'aménagement du parc d'activités Flammarion, réalisée au sein de la Zac Petit-Leroy, est aujourd'hui arrivée à son terme. Située en bordure d'un parc départemental et face au Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis, la Zac Petit-Leroy possède une situation géographique stratégique, servie par une grande accessibilité. Ce site offrait une formidable opportunité de développer des locaux tertiaires et d'augmenter ainsi le nombre d'emplois sur la commune de Chevilly-Larue. C'est chose faite avec un parc d'activités qui accueille désormais, en plus de ses quatre bâtiments historiques, cinq immeubles de bureaux, dont trois sièges sociaux de différentes filiales du groupe Vinci. Une crèche a été créée en rez-de-chaussée d'un des immeubles et compte 20 berceaux. La réalisation de logements sociaux en petits collectifs assure une transition douce entre le nouvel ensemble et la zone pavillonnaire de Chevilly-Larue. Cette opération, achevée avec l'aménagement des espaces verts de la rue Jean-Ferrat, a été clôturée en décembre 2016 avec un résultat financier positif pour la Ville et Sadev 94.



► CHIFFRES CLÉS

- 5,3** hectares de Zac
- 40 000** m² d'activités tertiaires
- 1** hôtel de 83 chambres
- 59** nouveaux logements
- 300** m² réservés à une antenne de Valophis pour l'accueil des habitants
- 4** nouvelles voies de desserte (rues Cottage-Tolbiac, Antoine-Feracci, Ernest-Flammarion et Jean-Ferrat)



► PERSPECTIVES 2017

Livraison des locaux d'activités réalisés en Vefa par Sadev 94
Sélection du projet lauréat du concours pour l'équipement sportif et dépôt du permis de construire
Commercialisation des dernières charges foncières de l'opération

► CHIFFRES CLÉS

5 hectares de Zac
600 logements diversifiés
2 000 m² d'activités (type PME/PMI)
500 m² de commerces
1 équipement sportif

CHOISY-LE-ROI

Les Hautes-Bornes

UN NOUVEAU QUARTIER EN DÉVELOPPEMENT

Voisin des villes d'Orly et de Thiais, le quartier des Hautes-Bornes constitue l'une des entrées sud de Choisy-le-Roi. La municipalité a décidé de restructurer ce secteur peu urbanisé, disposant de terrains peu exploités, et de poursuivre ainsi la requalification des quartiers sud de la commune. Sadev 94 est au pilotage de ce projet associant logements, activités économiques, équipement et espaces publics. La Zac fait ainsi l'objet d'un programme de construction d'environ 600 logements, dont une résidence « seniors », accompagné de la réalisation de voies et d'un mail piétonnier. Un équipement sportif et des locaux d'activités viennent compléter ce nouvel ensemble urbain. En 2016, l'aménagement de la quasi-totalité des espaces publics a été achevé. Une résidence de 83 logements sociaux réalisée par Pierreval pour le compte d'Osica a également été inaugurée. Le permis de construire pour la réalisation de la résidence « seniors » a été déposé. Enfin, la construction par Sadev 94 des locaux d'activités a démarré et les études sur l'équipement sportif se sont poursuivies.

“ Pouvoir acheter un terrain et construire un bâtiment réellement adapté à notre activité a été une vraie motivation ”

Thierry Safa

*Gérant de la Société
Thiaisienne de Chauffage*

Présentez-nous votre entreprise ?

STC est une entreprise de second œuvre spécialisée dans le chauffage, la plomberie process, climatisation, l'installation de systèmes et leur maintenance pour l'industrie et le tertiaire. L'entreprise rayonne sur l'ensemble de la région parisienne et compte une quinzaine de salariés. Notre nom de Société « Thiaisienne » tient à ses origines puisque c'est à Thiais, en 1975, qu'elle fut créée par mon prédécesseur. Mais elle a déménagé à Choisy-le-Roi en 1987 et y est restée.

Qu'est-ce qui a motivé votre choix d'implanter vos nouveaux locaux dans le quartier des Hautes Bornes ?

Les locaux actuels de notre société, situés à quelques centaines de mètres de notre nouveau site, n'étaient pas adaptés à notre activité. Il s'agit d'un bâtiment d'habitation réaménagé pour l'entreprise mais loin d'être idéal, même pour une petite PME. Lors de son installation à Choisy, l'entreprise comptait 7-8 salariés. Mais quand j'ai repris la structure, nous avons augmenté nos effectifs pour nous retrouver rapidement à l'étroit. Et puis, quand la ville de Choisy-le-Roi a décidé de réaménager le quartier, elle a également manifesté sa volonté de préserver les entreprises présentes. Elle nous a donc proposé ce terrain. Cette opportunité s'est combinée à notre besoin de nouveaux locaux.

Concernant ces nouveaux locaux, quels sont vos besoins ? Nécessitent-ils des aménagements spécifiques pour vos activités ?

Pouvoir acheter un terrain et construire un bâtiment réellement adapté à notre activité a été une vraie motivation. L'atelier au rez-de-chaussée, des bureaux ouverts à l'étage, mais aussi

une benne enterrée pour faciliter le déchargement des gravats, tout a été pensé et conçu en fonction de nos demandes. Il nous faut également beaucoup d'espaces de stockage et, avec 230 m² en rez-de-chaussée, nous avons triplé notre surface par rapport à nos locaux existants.

Comment se passe la relation de travail avec Sadev 94 qui réalise vos nouveaux locaux en Vefa ?

C'est d'abord une relation d'écoute. Le bâtiment, dans son plan initial, n'était pas configuré comme il l'est aujourd'hui. C'est au fil de nos discussions avec Sadev 94 que les choses ont pris forme. Ils ont adapté le projet au fur-et-à mesure de nos échanges, notamment dans son positionnement par rapport aux autres bâtiments déjà présents, mais aussi par la construction des auvents et d'une dalle extérieure au sol.

Quelles sont vos perspectives de développement ?

Nous n'avons pas l'ambition de devenir une multinationale. Notre ambition était d'abord de répondre à nos besoins actuels. Notre nouveau bâtiment est aujourd'hui à notre mesure et nous sommes bien situés. Tous nos collaborateurs habitent à proximité de la ville, ce qui a aussi compté dans le choix de rester à Choisy-le-Roi. Nous sommes bien desservis, avec de nombreuses lignes de transports aux alentours : le RER, le futur Tram, la N7, l'A86... Pour le reste, l'évolution de notre activité, l'avenir nous le dira. En attendant, rendez-vous en septembre pour notre emménagement !





CHOISY-LE-ROI

Le Quartier du Port

UN LIEN ENTRE LA SEINE ET LE CENTRE-VILLE

En bordure de Seine, proche du centre-ville et directement desservi par le RER C, l'ancien site industriel de plus de 12 hectares devient peu à peu le Quartier du Port. Véritable trait d'union entre la Seine et le cœur de Choisy-le-Roi, l'aménagement réalisé par Sadev 94 renoue le lien entre le fleuve, la ville et ses habitants. Immeubles d'habitation, commerces, bureaux et équipements publics : l'objectif du projet est d'encourager l'emploi et de faciliter l'accès aux services et aux loisirs. La construction de 830 logements et l'aménagement de plus de 40 000 m² d'espaces publics (rues nouvelles, parc, belvédère, berges de Seine) ont été réalisés. En 2016, deux immeubles tertiaires ont été livrés, l'un par Icade et l'autre par Pierreal, la construction des résidences hôtelières et étudiantes s'est poursuivie, et Sadev 94 a achevé les aménagements du quai Fernand-Dupuy. Les travaux effectués par Ports de Paris pour la transformation des berges de Seine en une zone mixte où se mêlent maintien de l'activité, renaturation des berges et espaces de loisirs, ont également bien avancé au cours de cette année.



8 CHOISY-LE-ROI

► PERSPECTIVES 2017

Travaux des espaces publics de la passerelle (février à octobre)
Livraisons des résidences hôtelière et étudiante
Finalisation des travaux d'aménagement des berges de Seine par Ports de Paris
Poursuite de la commercialisation des locaux de bureaux et d'activités

► CHIFFRES CLÉS

12,5 hectares de Zac
830 logements
73 000 m² de bureaux
30 000 m² de locaux d'activités
40 000 m² d'espaces publics
Plus de 5 000 m² de commerces et équipements publics



9 IVRY-SUR-SEINE

► PERSPECTIVES 2017

Poursuite des acquisitions foncières
Poursuite des démolitions et mise en état des sols
Poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics et du chauffage urbain par géothermie
Commercialisation de 40 000 m² de droits à construire pour la réalisation d'un programme mixte à dominante logement (lot 4G)

► CHIFFRES CLÉS

145 hectares
1 300 000 m² de programmes mixtes (logements, bureaux, activités, commerces)
50 % d'activités économiques (tertiaire, commerces, PME-PMI)
40 % de logements (50 % en locatif, 50 % en accession)
10 % d'équipements
Commerces en pieds d'immeubles

IVRY-SUR-SEINE

Ivry Confluences

L'ÉQUILIBRE ENTRE LOGEMENTS, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET PROGRAMMES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La Zac Ivry Confluences s'étend sur 145 hectares à la confluence de la Seine et la Marne, aux portes de Paris et constitue un pôle majeur de développement métropolitain. Son aménagement, confié à Sadev 94, répond à une volonté d'équilibre entre enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Cette opération s'organise autour de 7 900 logements familiaux et spécifiques implantés dans un environnement de qualité : jardins, squares, parc. Elle consiste en la création de plusieurs équipements publics et de nombreux programmes d'activités économiques. Le quartier bénéficiera de nouvelles voiries et d'une amélioration de la desserte en transports en commun. Les fréquences de passage en gare du RER C ont d'ores et déjà doublé. La création du T-Zen 5, réseau de bus à haut niveau de service en site propre, et le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'à la place Gambetta, sont également prévus. Le territoire de la Zac est composé de cinq secteurs, dont le suivi est assuré par une équipe d'urbanistes coordonnée par Bruno Fortier et regroupant Bernard Reichen (secteur 1 et 2) François Leclercq (secteur 3), Nicolas Michelin (secteur 4) et Paul Chemetov (secteur 5). Tout au long de l'année 2016, un travail important a été mené sur les acquisitions foncières et la mise en état des sols. L'aménagement de 17 hectares d'espaces publics, créés ou requalifiés, doit s'achever en 2018. À cela s'ajoute l'extension du réseau de chauffage urbain par géothermie, réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de Sadev 94, et le développement de nouveaux projets immobiliers dont la construction devrait être entreprise dès le début de l'année 2018. Enfin, un accord a été trouvé avec la société Total concernant les conditions de dépollution du terrain situé en bord de Seine, au sud-est de la place Gambetta.



IVRY-SUR-SEINE

Ivry Confluences

2016 : DE NOUVEAUX LOGEMENTS
ET ESPACES PUBLICS SONT LIVRÉS

L'année 2016 a été caractérisée par l'inauguration de plusieurs programmes de la première phase opérationnelle : Quai aux Grains (120 logements en accession et 53 en locatif social), Villa Molière (85 logements en accession et 37 en locatif social), le 96 (40 logements en accession et 26 en locatif social), Lumen (133 logements) ou encore la résidence intergénérationnelle et le lot 5C2b. Au total, ce sont 1 200 logements neufs qui ont été livrés.

Une promesse de vente a été signée entre Sadev 94 et Sogéprom pour la réalisation d'un programme résidentiel atypique sur l'îlot 3H.

Le processus de commercialisation s'est poursuivi avec le lancement d'une consultation d'opérateurs qui a permis d'attribuer 6 000 m² de droits à construire pour la réalisation d'un immeuble de logements sur le lot 2J2. Plusieurs lots ont également été mis sous promesse de vente avec divers opérateurs pour plus de 20 000 m² de logements.

Enfin, le terrain dévolu à la reconstitution et la modernisation du foyer Madeleine-Delbrêl a été cédé à Coallia qui a entamé la construction de ses 86 logements sociaux.

Sadev 94 a poursuivi sa mission d'aménagement des espaces publics, dont certains ont été inaugurés à l'automne : rue des Lampes, square de la Minoterie, boulevard de Brandebourg notamment. La réalisation du collège pour le compte du Département du Val-de-Marne s'est poursuivie avec l'achèvement d'une première phase de dépollution par excavation et évacuation de terres.



9 IVRY-SUR-SEINE

PERSPECTIVES 2017

Commercialisation de nouveaux droits à construire pour environ 20 000 m²

Signature de la vente des droits à construire de l'îlot 3H

Signature de la vente des droits à construire de divers lots pour environ 10 000 m²

Poursuite et finalisation des travaux de dépollution du site accueillant le futur collège



IVRY-SUR-SEINE

Ivry Confluences

LE COLLÈGE

► PERSPECTIVES 2017

Poursuite et achèvement des travaux de curage des sols

► CHIFFRES CLÉS

8 140 m² de surface totale

6 000 m² pour le bâtiment

640 m² de gymnase

840 m² de logements de fonction

660 m² de Segpa incluant des salles d'enseignement, des ateliers et une serre pédagogique

26 classes

1 espace de restauration

1 salle polyvalente

D'une capacité d'accueil de 600 élèves et d'une vingtaine de classes, le collège des Confluences intègre un espace restauration, un gymnase doté d'un accès indépendant et une salle polyvalente. Sa conception en forme de « U », imaginée par les architectes de l'agence Ameller – Dubois & Associés et Mootz & Pelé, permet une répartition harmonieuse des activités et des fonctions de l'établissement. Il s'inscrit dans une démarche HQE. Prévue au printemps 2015, la livraison du collège a été retardée suite à la découverte d'émanations de mercure supérieures aux normes admises. Une expertise judiciaire est en cours mais les travaux de dépollution et de réhabilitation des sols ont démarré en mai 2016. Ces travaux se font en deux phases. Une première phase s'est achevée en novembre 2016 et une deuxième est en cours de réalisation.



► CHIFFRES CLÉS

2 tours

17 logements

Ivry Confluences

LES TERRASSES DE L'ATELIER

Construites entre 1963 et 1967, les deux tours de logements de l'Atelier de Montrouge ont fait l'objet d'une réhabilitation complète, dont la maîtrise d'œuvre a été confiée à l'AUA Paul Chemetov par Sadev 94. Inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques, elles présentent un intérêt architectural majeur. Elles ont été réhabilitées au plus près de leur état originel tout en bénéficiant d'une forte amélioration de leur confort acoustique et thermique. « Les terrasses de l'Atelier » comportent 17 logements en accession à la propriété, caractérisés par d'importants volumes, des grands balcons et de larges baies vitrées. Commencés l'année précédente, les travaux de réhabilitation se sont achevés au premier trimestre 2016. Les dix-sept logements ont été commercialisés.



IVRY-SUR-SEINE

Ivry Confluences

LE PÔLE TERTIAIRE CITYSEINE

Sur le terrain des anciens entrepôts du BHV, Sadev 94 développe une nouvelle offre tertiaire d'envergure le long de la Seine, dans la continuité de l'axe Paris Rive Gauche – Quai d'Ivry. Cet ensemble de 100 000 m² de bureaux, baptisé CitySeine, prendra place au sein d'un quartier mêlant harmonieusement habitat, commerces, services et équipements. Ce programme se compose de cinq immeubles de 15 000 à 25 000 m², de 6 à 8 niveaux, alliant élégance, exigence et performance énergétique, avec des commerces en rez-de-chaussée et des parkings mutualisés en sous-sol pour les salariés et habitants du quartier. Le projet se développe en deux tranches. La première porte sur deux lots et comprend 28 000 m² de bureaux et 1 890 m² de commerces. La seconde comporte quatre lots et rassemble 73 000 m² de bureaux et 4 110 m² à usage de commerces. À terme, ce pôle tertiaire sera en liaison directe avec le futur parc de la Confluence (4 ha), réalisé par Sadev 94 sur les berges de Seine d'ici 2025.

CitySeine a été retenu à l'été 2016 comme l'un des 3 sites finalistes pour accueillir le futur siège du Conseil Régional d'Île-de-France, preuve de la qualité de ce programme tertiaire et de l'attractivité économique de la Zac Ivry Confluences au sein de la métropole.



9 IVRY-SUR-SEINE

► PERSPECTIVES 2017

Démarrage des travaux de construction de la première tranche

► CHIFFRES CLÉS

Ensemble de bureaux 1

(Architecte François Leclercq) :
28 000 m² [2 bâtiments R+7],
1 190 m² de commerces,
2 400 collaborateurs accueillis

Ensemble de bureaux 2

(Architecte Emmanuel Combarel) :
15 000 m² [1 bâtiment R+7],
690 m² de commerces,
1 300 collaborateurs accueillis

Ensemble de bureaux 3 (Architectes Jacques Ferrier / Hardel & Le Bihan) :
39 000 m² [1 bâtiment R+5],
280 m² de commerces,
3 400 collaborateurs accueillis

Ensemble de bureaux 4

(Architecte Tom Sheehan) :
15 000 m² [1 bâtiment R+7],
1 450 m² de commerces,
1 200 collaborateurs accueillis



9 IVRY-SUR-SEINE

► PERSPECTIVES 2017

Signature de la vente du terrain avec le promoteur

Finalisation des études de conception du projet

Dépôt du permis de construire

► CHIFFRES CLÉS

21 500 m² de SDP, dont :

19 000 m² de logements

(60% en accession et 40 % en locatif social)

500 m² de commerces

2 000 m² d'activités

IVRY-SUR-SEINE

Ivry Confluences

L'ÎLOT 3H : RÉINVENTER LA TOUR DE LOGEMENTS

Sur cet îlot de petite taille (environ 0,6 ha) en bord de Seine, Sadev 94 développe une opération qui réinvente la tour d'habitation, avec des immeubles s'élevant jusqu'à 56 mètres de hauteur. Elle traduit une réelle adaptation des logements aux modes de vie et besoins actuels. Pour cela, l'aménageur, accompagné de son équipe de maîtrise d'œuvre, a mis en place et piloté un processus innovant de co-conception, sous la forme d'ateliers réunissant l'ensemble des acteurs impliqués (ville d'Ivry, bailleurs, habitants, architecte, urbanistes de Zac, promoteurs). Au total, une dizaine d'ateliers sur une durée de huit mois, auxquels ont été associés quatre opérateurs retenus après une première sélection. Dans la continuité de ce travail, ces opérateurs ont été invités à formuler une offre de charge foncière sur la base du projet issu des ateliers, intégrant notamment les principes typologiques de logements imaginés par l'architecte, du T1 au T5, conçus pour permettre de multiples adaptabilités et évolutivités, comme le T3 « super-adaptable », le T4 et le T5 divisibles, le T1 et le T2 regroupables, ou encore le T1+ et le T2+. Sadev 94 réalisera une des tours et la commercialisera en VEFA pour un programme de logements sociaux.

“ Cette méthode nous a tous conduit à replacer l’usager au cœur de nos préoccupations ”

Céline Le Breton

*Directrice déléguée logement
Île-de-France de SOGEPROM*

Pouvez-vous nous présenter en quelques chiffres l’activité de SOGEPROM ?

SOGEPROM, c’est 3 757 réservations en 2016 pour un chiffre d’affaires de 780 millions euros. En France, nous sommes passés de la 8^e à la 7^e place des promoteurs. En Île-de-France, nous avons une évolution importante dans le domaine du logement puisque notre volume d’affaires est passé en 2 ans d’environ 500 à 1 000 logements, avec l’ambition d’atteindre le chiffre de 1 500 d’ici 2020. C’est donc un volume intéressant mais nous avons l’avantage de bénéficier d’un actionnaire, une banque, qui ne nous pousse pas pour autant à faire de l’industrialisation. Tout en ayant la capacité de réaliser des opérations d’envergure, nous pouvons ainsi travailler sur de la couture urbaine et choisir nos projets.

À l’issue d’un processus de co-conception, mis en place par Sadev 94, associant promoteurs, architectes, urbanistes, la Ville et l’aménageur, le groupement piloté par SOGEPROM a été retenu pour réaliser des tours de logements sur l’îlot 3H de l’opération Ivry Confluences. Qu’avez-vous pensé de cette forme de consultation innovante ?

La démarche a été d’une telle originalité qu’elle n’a, pour l’heure, pas été réitérée ailleurs. La principale particularité fut d’avoir un architecte imposé, d’élaborer ce projet avec lui et tous les acteurs concernés. Nous sommes totalement sortis d’un fonctionnement en silo. Le fait d’être tous autour de la table, en mode coopératif, vous oblige à vous écouter et à trouver des points de consensus. Cette méthode qui répondait à la volonté de Sadev 94 nous a également tous conduits à replacer l’usager au cœur de nos préoccupations.

Pouvez-vous nous en dire plus au sujet de ces tours de logements que vous allez réaliser sur l’îlot 3H ?

La singularité de cette démarche nous a amenés à concevoir d’abord l’intérieur du bâtiment et non son enveloppe, comme cela se fait très souvent. L’objectif était de concevoir les logements en fonction d’une grande diversité d’usages possibles, qu’ils puissent répondre aux besoins des différents types de familles pouvant exister, qu’elles soient recomposées ou décomposées. Loin de toute standardisation, ces appartements disposent donc d’une grande modularité pour s’adapter à la vie de leurs occupants et à leur évolution. L’innovation rejoint ici un grand pragmatisme. Cette opération est non seulement une belle aventure mais aussi un projet emblématique pour SOGEPROM.

Vous êtes partenaire de Sadev 94 sur plusieurs opérations, comment se passe la relation de travail entre le promoteur que vous êtes et l’aménageur ?

Je travaille depuis des années avec Sadev 94, et quel que soit mon interlocuteur, il y a toujours une vraie relation de confiance. Vous ne sortez pas des lignes habituelles, comme sur le projet de l’îlot 3H, si une telle relation n’existe pas, avec la transparence et capacité à s’écouter qu’elle implique. Ce que l’on ressent chez Sadev 94, c’est une résonance, avec des personnes qui font leur travail avec passion... comme chez nous !



► PERSPECTIVES 2017

Livraison du TCSP
 Livraison du chantier de la Plaine Centrale
 Livraison de la place du Damier
 Livraison de l'avenue de la Grande Borne
 Organisation des rétrocessions foncières

► CHIFFRES CLÉS

Un site de **84** hectares

GRIGNY/VIRY-CHÂTILLON

La Grande-Borne

UN QUARTIER EN VOIE DE DÉSENCLAVEMENT

Conçue dans les années 60 par l'architecte Emile Aillaud, la Grande-Borne fait l'objet d'un important projet de rénovation urbaine. Située sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon dans l'Essonne, elle est isolée par deux voies départementales et coupée du reste de la Ville de Grigny par l'autoroute A6. Sadev 94 s'est vu confier les missions de réaménagement des espaces publics, de réalisation d'espaces de loisirs et de création de nouvelles voiries. La réalisation d'un ouvrage de franchissement de l'autoroute A6 a permis d'améliorer considérablement la liaison avec le centre-ville de Grigny. Pour assurer une plus grande ouverture et un meilleur maillage du quartier, Sadev 94 pilote également les travaux de création de plusieurs voies. La plus importante d'entre elles est la rue de la Plaine, destinée à traverser la Grande-Borne et à relier ainsi le quartier au cœur de ville. Cette voie est doublée d'un site propre qui accueillera un bus à haut niveau de service, le T Zen 4. En 2016, les travaux de la voie traversante, de la Plaine centrale et du secteur Miroir Eglise ont été lancés suivant un phasage permettant une sécurité renforcée pour le personnel de chantier. La traversante et le secteur Miroir Eglise ont ainsi pu être livrés en avance.



AMÉNAGEMENT

L'HAÏ-LES-ROSES

Éco-quartier Paul-Hochart

DYNAMISER L'ENTRÉE DE LA VILLE

La Zac Paul-Hochart est idéalement située au niveau du carrefour des Quatre Communes, face au domaine départemental Chérioux de Vitry-sur-Seine et au campus L'Oréal de Chevilly-Larue. Depuis fin 2013, elle est desservie par le tramway T7 et le sera, à l'horizon 2024, par la ligne 14 du métro prolongée. La Zac sera également traversée par la coulée verte départementale Bièvre-Lilas qui reliera, à terme, les principaux espaces verts du département. Son accessibilité constitue un atout majeur pour redynamiser cette entrée de L'Haÿ-les-Roses. C'est dans cette optique que la municipalité a confié le projet d'aménagement à Sadev 94. 190 appartements en accession et en locatif ainsi qu'une résidence sociale ont été livrés. La Ville de L'Haÿ-les-Roses envisage, avec Sadev 94, de reconstruire, sur ce site, une partie du groupe scolaire Lallier impacté par la future gare du Grand Paris Express. Des études relatives à la reprogrammation de la Zac ont été amorcées en 2016.

► PERSPECTIVES 2017

Poursuite des acquisitions foncières
Poursuite de la mise en état des sols
Poursuite de la commercialisation
Réalisation des études nécessaires à la construction d'un groupe scolaire de 20 classes

► CHIFFRES CLÉS

70 000 m² de Zac
(activités et logements)
190 logements réalisés
(46 sociaux, 144 en accession)
1 résidence sociale
de 236 lits réalisée



CONSTRUCTION

RUNGIS

Réalisation du conservatoire

MISSION D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Première collaboration pour Sadev 94 avec Rungis. Suite à un appel d'offres, la Ville a retenu notre société pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'un conservatoire de musique et de danse. Cela comprend l'assistance à la définition des besoins de la Ville, à la programmation et aux études de conception ainsi que le suivi des travaux jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement. Le projet se situe dans le centre-ville ancien de Rungis, en face du théâtre Arc-en-ciel, sur un terrain de près de 4 000 m². Cette opération de restructuration de bâti ancien (à conserver et à intégrer) et de construction neuve prévoit la réalisation de salles d'enseignement de la musique, salles de danse, auditorium, espaces paysagers.





LA QUEUE-EN-BRIE



► PERSPECTIVES 2017

Commercialisation des lots activités
Finalisation des acquisitions foncières
Poursuite des études urbaines pour la réalisation des futurs espaces publics
Obtention des arrêtés administratifs (loi sur l'eau, défrichement)

► CHIFFRES CLÉS

24 hectares de Zac
De 60 000 à 75 000 m² SDP d'activités et de commerces à créer

Notre-Dame

VERS UN ESSOR ÉCONOMIQUE, URBAIN ET ENVIRONNEMENTAL

Par sa situation géographique, le quartier Notre-Dame bénéficie d'un fort potentiel de développement économique. Le long de la RD4, à proximité d'axes de circulation structurants (A4 et Francilienne), il s'étend sur 24 hectares de terrains nus et d'activités diffuses. Sadev 94 s'est vu confier l'aménagement du quartier par la communauté d'agglomération du Haut-Val-de-Marne. L'objectif est à la fois de soutenir le développement des activités économiques existantes et d'accueillir de nouvelles entreprises pour favoriser la création d'emplois et de ressources supplémentaires. La Zac Notre-Dame accueillera un programme commercial de 25 000 à 30 000 m² de SDP, pour lequel une promesse de vente a été signée en juin 2016, et un parc d'activités de 35 000 à 45 000 m² de SDP destiné aux PME-PMI. Pour faciliter son accès, les deux traversées de la RD4 seront requalifiées. Afin d'intégrer cet espace de développement économique dans l'environnement du quartier, la façade urbaine sera préservée. Dans la même optique, un corridor écologique reliant les prairies naturelles en lisière de la forêt Notre-Dame à la vallée du Morbras est également programmé. L'opération est désormais placée sous la responsabilité du Territoire Grand Paris Sud-Est Avenir.

“ Sadev 94 n'imposera pas des critères de rentabilité aussi importants qu'un promoteur intermédiaire ”

Jean-Paul Faure-Soulet

Maire de La Queue-en-Brie

Pouvez-vous nous présenter La Queue-en-Brie et ce qui caractérise votre commune ?

La Queue-en-Brie est une petite ville de 12 000 habitants sur 9,2 km², située à 18 km de Paris. C'est un écrin de verdure puisque notre territoire est urbanisé sur 1/3 de sa surface et le reste est occupé par 1/3 de forêts et 1/3 d'espaces naturels. Toute la partie urbanisée de la ville se trouve au nord avec des constructions réparties en quartier et en îlots, mais toujours avec une forte présence d'espaces verts.

Quels sont les grands enjeux urbains qui se posent à La Queue-en-Brie qui fait maintenant partie de la Métropole du Grand Paris ?

Notre première exigence, c'est de conserver notre caractère verdoyant qui compte beaucoup dans la qualité de vie des Caudaciens. Mais nous avons aussi défini des orientations d'aménagements et de programmation destinées à moderniser la commune. D'abord en favorisant l'implantation d'activités pour développer des emplois de proximité. Mais aussi en construisant des logements, d'autant que la préfecture nous impose de construire 110 logements par an pendant 10 ans. Il nous faut encore améliorer les liaisons entre les quartiers et renforcer les circulations douces.

Sadev 94 aménage sur le territoire de La Queue-en-Brie la Zac Notre-Dame. Quelles sont vos attentes et celles des Caudaciens quant à ce projet ?

Nous souhaitons implanter une zone d'activités commerciales, avec des espaces de 300 à 2 500 m², pour permettre la création d'emplois de proximité dont nous avons besoin et aux Caudaciens de disposer d'une offre de commerces de proximité qui sera, dans le même temps, développée dans le centre-ville.

Il sera possible d'y accéder à vélo car le long de la RD4 sera réaménagé pour accueillir des circulations douces.

La deuxième partie de cette Zac est promise à devenir une zone d'activités. Il se trouve que nous avons aujourd'hui une zone d'activités industrielles, en plein centre-ville, le long du chemin de la Montagne. Elle borde des secteurs pavillonnaires et implique un passage de camions qui n'est pas sans nuisances. L'objectif est de déplacer ces activités sur la RD4, dans la Zac, les entreprises y gagneront. Sadev 94 est promoteur sur cette opération, un avantage énorme car elle n'imposera pas des critères de rentabilité aussi importants qu'un promoteur intermédiaire. Le déplacement de ces activités nous permettra également de réaliser des logements sur le chemin de la Montagne.

Comment se passe la relation de travail avec l'aménageur ?

Quand je vois aujourd'hui le travail réalisé par Sadev 94 sur la Zac Notre-Dame, je ne peux que me réjouir de ce qui a été accompli. Je sens cette volonté délibérée, certes de ne pas être perdant financièrement, mais aussi d'aider les communes dans un partenariat utile et agréable. Maintenant, il nous reste encore à faire pour mener le projet à son terme.

Avez-vous d'autres projets urbains en cours ou en réflexion ?

Nous avons effectivement d'autres projets importants, comme celui de reconfigurer la partie ouest du centre-ville, avec notamment une maison de la Petite Enfance. Autre projet, faire bâtir une résidence pour personnes âgées sous forme de maisons pavillonnaires. Mais pour tous ces projets, et en premier lieu la construction de logements sur le chemin de la Montagne, nous avons besoin que se concrétise la Zac Notre-Dame.





14 ORLY

CONSTRUCTION

ORLY

Quartier des Aviateurs

UN CENTRE INTERGÉNÉRATIONNEL

Encourager la rencontre des générations est l'un des objectifs sociétaux de la commune d'Orly. C'est dans cette optique que Sadev 94 participe, en tant que conducteur d'opérations, à la réalisation du centre intergénérationnel du groupe scolaire Paul-Eluard. Situé dans le quartier des Aviateurs, il se compose d'une ludothèque, d'un centre de loisirs maternel et d'un espace pour les seniors. L'opération comprend la requalification des façades du groupe scolaire, où l'utilisation du bois est mise en valeur, et la réalisation d'un préau pour l'école. Les travaux sont arrêtés depuis plusieurs années suite à un sinistre et devraient reprendre en 2017.

► PERSPECTIVES 2017

Redémarrage des travaux du centre intergénérationnel

► CHIFFRES CLÉS

1 310 m² de surface totale, dont 200 m² d'espace de rencontres intergénérationnel, 850 m² de centre de loisirs maternel et 260 m² de ludothèque

530 m² de centre de loisirs élémentaire associés à plus de 510 m² d'espaces extérieurs



CONSTRUCTION

Ferme Marais

RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE FERME ET EXTENSION

Pour le compte de l'association AUVM (Aides d'Urgence Val-de-Marne), Sadev 94 intervient en assistance à maîtrise d'ouvrage sur cet ancien corps de ferme situé avenue de l'Aérodrome. L'opération consiste à réhabiliter la ferme et à créer une extension permettant, à terme, la construction de 34 logements d'urgence, d'une crèche de 30 berceaux, d'un parking souterrain et d'un local commun résidentiel. Ce programme fait l'objet d'une certification Cerqual (patrimoine H&E pour la partie réhabilitée et H&E pour la partie neuve). Sur la partie réhabilitée, le projet repose sur le concept de la « boîte en bois » à l'intérieur de la boîte existante, offrant de très bonnes performances énergétiques. 2016 a été marquée par la démolition des ouvrages non conservés et le démarrage des travaux de réhabilitation et d'extension.

► PERSPECTIVES 2017

Poursuite des travaux

► CHIFFRES CLÉS

34 logements

34 places de stationnement

1 crèche de 30 berceaux



SUCY-EN-BRIE

Centre-Ville

UN NOUVEAU CŒUR DE VILLE

Le centre-ville de Sucy-en-Brie dispose de nombreux atouts : un patrimoine historique remarquable, un marché municipal dynamique, de nombreux équipements publics et des espaces verts de qualité. Pour autant, il connaît des dysfonctionnements : des espaces publics à valoriser, des activités commerciales fragiles, des difficultés de circulation et de stationnement. La municipalité de Sucy-en-Brie a donc décidé de créer la Zac du Centre-Ville au printemps 2016. À l'issue d'un appel d'offres, Sadev 94 a été désignée à l'unanimité par le Conseil municipal comme aménageur de cette Zac. Les principaux objectifs de cette opération sont de renforcer l'attractivité du centre-ville en réaménageant les espaces publics et en mettant en valeur les sites emblématiques du patrimoine sucycien. Une offre de logements à taille humaine, diversifiée et qualitative sera développée, de même que sera renforcée l'attractivité commerciale du quartier avec l'installation de nouveaux commerces. Il s'agit enfin d'y faciliter la circulation et le stationnement tout en favorisant les circulations douces.

► PERSPECTIVES 2017

Etudes opérationnelles et réglementaires (dossier de réalisation, lancement de la DUP, plan masse, dossier loi sur l'eau)
Restauration du portail du château, symbole de la ville
Dépôt du permis de construire du parking souterrain
Lancement de la commercialisation des premières charges foncières

► CHIFFRES CLÉS

7 hectares de Zac
350 logements (dont 20% sociaux)
5 500 m² de locaux commerciaux en pied d'immeubles
1 parking public souterrain de 180 places



► CHIFFRES CLÉS

1 groupe scolaire
19 classes

Fosse Rouge/Cité Verte

AMO POUR LA RELOCALISATION D'UNE ÉCOLE

Suite à une consultation, la Ville de Sucy-en-Brie a retenu Sadev 94 pour un contrat d'AMO sur le secteur Cité Verte/Fosse Rouge. L'étude doit permettre la relocalisation des 19 classes du Groupe Scolaire Fosse Rouge sur le secteur du bassin dans la Cité verte. L'emprise libérée par le déplacement de l'école permettrait d'accueillir de nouveaux logements, de requalifier le site et de générer ainsi des recettes contribuant au financement de la réalisation du nouveau groupe scolaire. Dans sa réflexion, Sadev 94 est assistée par l'architecte-urbaniste TECNOVA (Gérard Pierre). L'étude prévoit 3 phases : de diagnostic, puis de propositions de scénarii et de montage/bilans financiers.

“ Le professionnalisme et l’expertise, c’est pouvoir comprendre la singularité de chaque ville ”



Marie-Carole Ciuntu

*Maire de Sucy-en-Brie et
conseillère régionale Île-de-France*

Qu'est ce qui a motivé la création de la Zac du centre-ville et quelles sont vos attentes et objectifs pour ce projet ?

À Sucy-en-Brie, il n'y a pas de centre-ville à proprement parler. Le centre ancien est resté dans l'état de l'après-guerre. Mais surtout il n'est pas relié aux autres éléments de la ville. Il ne bénéficie donc pas de la dynamique qu'il mérite. C'est ce qui nous a motivés à créer cette Zac : réussir un centre-ville moderne avec des équipements publics, des parkings souterrains et un aménagement des espaces publics. Tous ces enjeux étaient connus de longue date mais nous attendions une concertation qui permette à ces objectifs d'être également acceptés par la population.

Les habitants ont-ils été associés à cette réflexion et à l'élaboration de cette opération d'aménagement ?

Le constat était partagé par l'ensemble des habitants de la ville. Mais un groupe de travail spécifique au centre-ville a été mis en place dès l'origine avec tous ceux qui pensaient devoir en faire partie. Nous avons également ouvert un lieu dans le centre ancien afin d'y exposer les progressions de la réflexion puis la proposition finale du schéma d'aménagement. La concertation a donc eu lieu de manière quasi-permanente et quand est arrivée la grande réunion publique de présentation du projet, les habitants en avaient déjà une réelle connaissance. Et la volonté de poursuivre dans cet état d'esprit.

Le conseil municipal a désigné à l'unanimité Sadev 94 pour conduire cette opération. Pourquoi ce choix et comment se passe la relation de travail avec l'aménageur ?

Les réponses apportées à notre cahier des charges ont été très précises. Il y avait de la part de Sadev 94 une véritable

prise en compte de l'historique de ce dossier. Le professionnalisme et l'expertise c'est pouvoir comprendre la singularité de chaque ville. Tous les points que nous trouvions essentiels étaient contenus dans la proposition de Sadev 94. Comme par exemple le respect du fonctionnement du marché qui est la clé de la redynamisation du secteur, ou encore la proposition d'embellir les abords du château.

Ça a donc débuté par la restauration du portail du château et en quoi ce symbole de la ville a été l'occasion pour les habitants d'intervenir ou de donner leur opinion ?

La porte du château est un monument classé et la restaurer était à nos yeux un symbole. Sadev 94 a été la seule à nous proposer son financement. Elle a même voulu faire de ce projet, si cher aux habitants, le premier acte du réaménagement du centre-ville. Le chantier a déjà démarré et pour les 10 ans de la renaissance du château, les habitants pourront de nouveau passer sous le portail.

Avez-vous d'autres projets d'aménagement de quartier de la ville de Sucy ?

Oui pour le quartier de la Fosse Rouge et de la Cité Verte. La concertation devrait durer 3 ans. Il y a toute une réflexion sur le réaménagement de ce quartier plus social que les autres et de son lien avec le centre-ville. L'objectif est de rendre l'ensemble homogène et cohérent grâce à la création d'une nouvelle Zac.



► PERSPECTIVES 2017

Poursuite de la construction des maisons individuelles sur les terrains à bâtir

Finalisation des aménagements de la Zac

Livraison d'un immeuble de 40 logements en accession libre

► CHIFFRES CLÉS

24 hectares 45 hectares de Zac

125 000 m² de parc d'activités

650 logements

231 chambres d'étudiants

4,5 hectares d'espaces verts

VALENTON

Val-Pompadour

UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la Zac Val-Pompadour a pour ambition de devenir un pôle majeur du développement économique de la région. Chargée du pilotage du projet, Sadev94 a pour mission de traduire cette ambition et de créer une identité pour ce nouveau quartier par une cohabitation harmonieuse entre logements, activités, commerces, équipements et espaces verts. La Zac Val-Pompadour a déjà vu la réalisation de 600 logements et de 231 chambres d'étudiants mais aussi l'amélioration de sa desserte. La rue de la Ferme-de-la-Tour (RD104) constitue maintenant le trait d'union entre l'avenue Julien-Duranton (RD102) et la RN6. À proximité, la station de métro Pointe-du-Lac (ligne 8) et la gare RER Pompadour (ligne D) ont également été mises en service. Elles sont reliées par la ligne de bus en site propre 393 qui dessert la Zac. En 2016, la construction de maisons individuelles s'est poursuivie ainsi que les aménagements d'espaces publics de la zone de logements.



VILLEJUIF

Zac Aragon

UN QUARTIER EN VOIE DE RENOUVELLEMENT

Redynamiser le secteur Aragon est le principal objectif pour cette Zac située aux portes des quartiers sud de Villejuif, à deux pas du centre-ville et du pôle de transport multimodal Louis-Aragon. Le projet d'aménagement comprend la réalisation d'immeubles mixtes, destinés à intensifier le caractère urbain de la RD7 et à remplacer l'ancien site d'EDF entièrement démoli. En tant qu'aménageur, Sadev 94 a veillé à assurer l'équilibre entre les programmes de logements diversifiés, d'immobiliers de bureaux et de commerces, avec le souci de garantir la mixité des fonctions urbaines. À la demande de la Ville de Villejuif, la programmation et la volumétrie de l'opération ont été modifiées afin d'améliorer l'intégration du projet dans son environnement, sans en remettre en cause l'économie générale. L'opération s'appuie également sur la requalification de la RD7, réalisée en 2013-2014 par le Département. Elle accompagne la réorganisation du pôle de transport multimodal Louis-Aragon, lieu d'interconnexion entre les bus, la ligne 7 du métro, le tramway T7 et, à terme, la future station de la ligne 15 du GPE dont la mise en service est prévue en 2022.

En 2016, 36 logements en accession sociale, premier programme de la Zac à sortir de terre, ont été livrés. Le dossier de réalisation de la Zac a été approuvé et les acquisitions foncières se sont poursuivies. Enfin, un programme de 235 logements en accession sociale à la propriété a été lancé.



17 VILLEJUIF

► PERSPECTIVES 2017

Obtention de la déclaration d'utilité publique
Poursuite des acquisitions foncières
Poursuite des travaux de construction de 235 logements en accession sociale

► CHIFFRES CLÉS

5 hectares de Zac
32 000 m² de bureaux
36 000 m² de logements
3 100 m² de commerces
12 500 m² d'équipements hôteliers



13 VILLEJUIF

► PERSPECTIVES 2017

Obtention de la déclaration d'utilité publique
Poursuite des acquisitions foncières et des commercialisations
Choix du lauréat de l'appel à projets « Inventons la Métropole » sur le Fort de la Redoute

► CHIFFRES CLÉS

82 hectares de Zac
30 hectares de parcs et d'espaces naturels
415 000 m² à développer
3 300 logements
150 000 m² dédiés aux activités économiques, équipements et services
30 000 m² de pôle universitaire et interdisciplinaire de santé

VILLEJUIF

Campus Grand Parc

UN CAMPUS URBAIN À VOCATION INTERNATIONALE

Au cœur de l'établissement public territorial « Grand-Orly Seine Bièvre » et de la vallée scientifique de la Bièvre (VSB), Campus Grand Parc affirme son ambition internationale. L'opération bénéficie de la réputation de l'Institut de cancérologie Gustave-Roussy (IGR) et des grands centres de recherches alentours. Elle développera un pôle d'excellence en matière de santé et de biotechnologies. À cette vocation viendra s'ajouter la création d'une véritable vie de quartier, avec la création de logements et de transports. Déjà directement accessible par l'A6, Campus Grand Parc deviendra un des sites les plus connectés de la métropole lorsqu'il sera desservi par la ligne 15 du Grand Paris Express (en 2022) et la ligne 14 du métro (en 2024). La plus importante gare du futur réseau y verra le jour. Campus Grand Parc sera alors à 15 mn de Châtelet et à 9 min d'Orly. Aménageur de la Zac, Sadev 94 a lancé les études urbaines dès 2012, accompagnée de l'agence Trévelo & Viger-Kohler. Le schéma directeur a été finalisé en 2014. Sur un périmètre de 82 hectares, 415 000 m² seront réalisés, dont environ 150 000 m² réservés au tertiaire (bureaux, laboratoires, établissements d'enseignement supérieur...), associés à la construction de logements, commerces, divers équipements et espaces publics. L'année 2016, a marqué le démarrage opérationnel de l'opération, après l'approbation en décembre 2015 du dossier de réalisation, avec le lancement des travaux de VRD, des consultations de promoteurs et de la procédure d'utilité publique. Enfin, le site du Fort de la Redoute a été retenu dans le cadre de l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ». Le projet est désormais piloté par le Territoire Grand Orly Seine Bièvre.



VILLEJUIF

Villejuif Bio Park

UN LIEU DÉDIÉ À L'INNOVATION EN SANTÉ

À proximité de l'hôpital Paul-Brousse et de Gustave-Roussy, Villejuif Bio Park héberge de jeunes entreprises spécialisées dans la santé et la recherche médicale : biotech, medtech, etc. Depuis son ouverture en octobre 2011, 34 start-up s'y sont installées et les plus jeunes d'entre elles ont bénéficié d'un accompagnement pour accélérer leur développement. Le bâtiment imaginé par l'architecte François Leclercq a été conçu pour répondre à la diversité de leurs activités (recherche et développement de médicaments, de dispositifs médicaux, d'outils de diagnostics, etc.) avec pour principales particularités d'offrir des espaces et des configurations modulables, à partir de 36 m², associés à des locaux communs : salles de réunion, locaux techniques et de stockage. Ces aménagements fonctionnels, conviviaux et résolument contemporains sont adaptés aux exigences de ces entreprises et s'inscrivent en complémentarité des plateformes technologiques voisines, indispensables à leur développement.

Au 31 décembre 2016, Villejuif Bio Park accueille 14 entreprises et est occupé à 87%. Les entreprises présentes sont : AISA Therapeutics, Biomonitor, Cairdac, Celerion, Enovasense, Equal-Estro, esprimed, Fluigent, Medical Axes, Nephrocare Île-de-France, Prestodiag, Probelogic, Stilla Technologies, Theravectys et Valotec. Villejuif Bio Park accueille aussi un centre de dialyse (Nephrocare Île-de-France)

Sadev 94, propriétaire de l'immeuble, en assure la gestion et le groupement CCI Val-de-Marne/Sciege, l'animation et l'accompagnement des entreprises en pépinière.



► CHIFFRES CLÉS

7 500 m² de surface totale (50 % de laboratoires, 50 % de bureaux)
40 m² de surface minimum divisible
93 places de stationnement en sous-sol



► PERSPECTIVES 2017

Obtention de l'arrêté
de constructibilité

► CHIFFRES CLÉS

7 hectares de territoire à requalifier
17 000 m² réservés aux commerces,
services, équipement et espaces
publics
450 nouveaux logements

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Zac de la Pologne

UN NOUVEAU QUARTIER EN ENTRÉE DE VILLE

La municipalité de Villeneuve-Saint-Georges a désigné Sadev 94 pour aménager la Zac de la Pologne et requalifier ce quartier d'entrée de ville. Ce territoire de 7 hectares se caractérise par la présence de grandes cités d'habitat social, d'une importante communauté de gens du voyage sédentarisés, d'activités économiques mais également d'espaces naturels. Une revalorisation du site s'avère nécessaire en raison de nombreux dysfonctionnements actuels. Le projet d'aménagement prévoit la création de logements, de commerces, services, activités et espaces publics ainsi que d'un équipement dédié à la petite enfance. En 2018, elle sera desservie par la station « Villeneuve-Saint-Georges – Bois Matar » du Téléal, le téléphérique urbain, qui reliera Villeneuve-Saint-Georges au terminus de la ligne 8 du métro « Créteil-Pointe du Lac ». 2016 a été marquée par la poursuite du travail engagé sur le schéma d'aménagement.

► PERSPECTIVES 2017

Lancement des travaux de démolition
Désignation de l'architecte
Dépôt des permis de construire

► CHIFFRES CLÉS

25 000 m² d'emprise foncière
280 nouveaux logements
320 places de stationnement
3 000 m² réservés à des locaux
d'activités et commerces
1 maison de quartier
1 crèche



Quartier de Triage

UNE NOUVELLE OPÉRATION MIXTE

Depuis 2014, Sadev 94 est devenue propriétaire d'une emprise foncière de 25 000 m² accueillant aujourd'hui plus de 14 000 m² de bâtiments d'activités voués à la démolition dans le quartier de Triage. En accord avec la municipalité, des études urbaines préalables à un projet d'aménagement ont été lancées avec l'objectif d'allier habitat diversifié, activités et équipement public. Des percées visuelles sont envisagées pour mettre en valeur la respiration paysagère qu'offrent le fleuve et ses alentours. Le site bénéficie déjà d'une bonne desserte grâce à l'arrêt Villeneuve Triage du RER D, renforcée à l'avenir grâce au projet de tram-train ou de tramway reliant Sucy-en-Brie à Orly.

“ Nous avons une exigence de développement durable dans ce quartier, avec la volonté de faire de la Pologne un éco-quartier ”



Sylvie Altman

Maire de Villeneuve-Saint-Georges

Quels sont les grands enjeux urbains qui marquent aujourd'hui Villeneuve-Saint-Georges ?

Villeneuve-Saint-Georges est une ville qui fait l'objet de nombreuses contraintes. La topologie urbaine de Villeneuve-Saint-Georges est fortement marquée par sa géographie et de grandes infrastructures comme les voies ferrées, la RN6 et la proximité de l'aéroport qui génèrent des nuisances. Ce sont à la fois des atouts et des contraintes. Les berges sont un élément paysager qu'il nous faut reconquérir mais aussi une source d'inondations. Même chose pour le Coteau avec ses glissements potentiels de terrain. Soumise à ces contraintes, Villeneuve-Saint-Georges forme une mosaïque urbaine, avec des quartiers souvent isolés.

Comment répondez-vous à ces problématiques de fortes contraintes urbaines dans le contexte difficile vécu par les collectivités et en particulier la vôtre ?

Malgré ce contexte, notre objectif reste de faire ville ensemble. Nous travaillons pour créer davantage de liant et de liens entre les quartiers, tout en dotant chacun de structures de proximité, comme des maisons de quartier. Ces liens passent par des aménagements de voirie, de création de pistes cyclables. Nous avons engagé une démarche de lutte contre l'habitat indigne en centre-ville. Et à l'image de notre opération de renaturation des berges de l'Yerres, nos projets sont pensés pour améliorer la résilience de notre ville face aux risques naturels.

Quelles sont les priorités de la Ville concernant l'aménagement de la Zac de la Pologne confié à Sadev 94 ?

Il y a ici l'objectif de retrouver une qualité urbaine avec un équilibre entre habitat, activités commerciales et des

équipements publics indispensables. Notre projet intègre la nécessité de proposer une indemnisation aux gens du voyage, installés ici depuis très longtemps, ou de leur proposer des terrains « adaptés » ou d'autres terrains. L'arrivée du Téléal sera un formidable levier de désenclavement. Enfin, nous avons une exigence de développement durable dans ce projet, avec la volonté de faire de la Pologne un éco-quartier.

Quelles sont vos attentes pour le quartier de Triage, dans lequel Sadev 94 réalise une opération de construction de logements avec commerces et équipements publics sur les anciens terrains d'Européenne food ?

Nous voulons conserver l'esprit village de ce quartier, coincé entre les voies ferrées et la Seine. Mais il s'agit de le densifier pour attirer des commerces et permettre l'implantation d'équipements, notamment une maison de quartier. Un travail a été lancé avec la ville de Choisy et le Conseil départemental pour mutualiser une crèche et un collège. Un volet environnemental important, avec une réappropriation des berges de la Seine, est également attendu.

Comment les habitants sont-ils associés à la définition de ces projets ?

Sur le quartier de Triage, nous avons multiplié les initiatives, avec des balades urbaines, de nombreux ateliers et réunions publiques. Nous avons également mis en place un appel à idées et les habitants ont pu travailler avec les architectes sur le projet. C'est cette même démarche d'implication des habitants, basée sur des outils adaptés au contexte, qui guide tous nos autres projets.



► PERSPECTIVES 2017

Livraison en juillet
Ouverture de l'école à la rentrée
de septembre

► CHIFFRES CLÉS

915 m² de surface utile projetée
4 classes

VILLIERS-SUR-MARNE

Groupe scolaire Frédéric-Mistral

UNE 4^E ÉCOLE POUR LES HAUTES-NOUES

Dans le cadre de la restructuration urbaine du quartier des Hautes-Noues, Sadev 94 procède à la reconstruction de l'école maternelle Frédéric-Mistral. Ce projet est une réponse aux exigences réglementaires en vigueur, principalement en termes de performances environnementales et de réglementations accessibilité/sécurité, auxquelles l'actuelle école ne répondait plus. Le futur établissement bénéficiera également d'une configuration adaptée aux pratiques pédagogiques actuelles. Il offrira un cadre de vie et d'enseignement plus fonctionnel, plus accueillant et l'architecture du nouveau bâtiment constituera un élément attractif supplémentaire d'un quartier en renouvellement. L'école Frédéric-Mistral est le quatrième établissement construit par Sadev 94 en délégation de maîtrise d'ouvrage dans le quartier des Hautes-Noues. Composée de quatre classes et de deux salles de repos, d'une salle de motricité, d'un office de restauration, d'un accueil périscolaire et d'un pôle administratif, l'établissement se trouvera en face de la nouvelle école élémentaire Albert-Camus.



VITRY-SUR-SEINE

Concorde-Stalingrad

TRANSFORMATION RÉUSSIE

Situé de part et d'autre de la RD5, à l'entrée nord de la ville, le quartier Concorde Stalingrad offre aujourd'hui un nouveau visage. Vitry-sur-Seine a su s'appuyer sur le projet de réaménagement et d'élargissement de ce boulevard structurant, où une ligne de bus en site propre a été mise en service, pour offrir à ce quartier un nouveau souffle. L'aménagement proposé par Sadev 94 en collaboration avec les services de la ville, a consisté à créer 882 logements (55 % en accession et 45 % en locatif social), à réaliser des locaux d'activités commerciales et de nouveaux espaces publics. Ainsi, de nouvelles voies, comme l'impasse Marie-Sorin-Defresne, ont vu le jour. L'école Louise-Michel a été reconstruite et agrandie, la galerie commerciale Via-Bella a ouvert. L'implantation, sur le nouveau square Beethoven, de l'œuvre d'art intitulée « Le Pin noir d'Eau triche » de l'artiste Didier Marcel, inaugurée en octobre 2016, est venue mettre un point final à cette opération.



► CHIFFRES CLÉS

4,6 hectares de Zac
882 logements
13 000 m² de commerces et activités
1 école maternelle de 10 classes
2,5 hectares d'espaces publics



► PERSPECTIVES 2017

Achèvement des démolitions
Poursuite de la commercialisation
Choix du lauréat de l'appel à projets
Inventons la Métropole

► CHIFFRES CLÉS

36 hectares de Zac
10 hectares d'espaces verts et boisés
Près de 100 000 m² dédiés
à l'emploi, à la formation
et à la recherche
Des logements pour les chercheurs
et les étudiants

VITRY-SUR-SEINE

Domaine Chérioux

UN PÔLE DÉPARTEMENTAL D'ACTIVITÉS ET DE FORMATION DANS UN CADRE D'EXCEPTION

Le Domaine Chérioux constitue un cadre exceptionnel doté d'un formidable potentiel. Incluant un parc de 10 hectares, bientôt traversé par la coulée verte départementale, il borde la RD7 et bénéficie de la proximité de deux stations du tramway T7, venues renforcer en 2013 sa connexion au réseau parisien et à l'aéroport d'Orly.

Le conseil départemental du Val-de-Marne a confié à Sadev 94 l'aménagement du Domaine avec l'objectif de créer un pôle emploi-formation-recherche. Avec le projet imaginé par l'architecte coordinateur, l'actuel pôle de formation constitué d'un collège, d'un lycée et d'une université, enrichi par l'arrivée d'organismes de formation professionnelle, deviendra un véritable pôle économique. Une part importante du programme d'aménagement sera réservée à l'implantation d'entreprises, notamment pour leurs activités de recherche et développement. Des logements pour les étudiants et les chercheurs seront également construits. Un soin particulier sera apporté à l'architecture des nouveaux bâtiments réalisés, afin que l'ensemble s'intègre harmonieusement dans le domaine et réponde au patrimoine bâti des années 1930.

Une première promesse de vente a été signée avec l'association « Eco Campus du Bâtiment Grand Paris » pour la réalisation d'un centre de formation qui accueillera des apprentis, des contrats professionnels et des stagiaires dans les métiers de l'efficacité énergétique, de l'électricité et de l'écoconstruction.

En 2016, les démolitions de bâtiments se sont poursuivies de même que les études techniques du carrefour d'entrée de Zac. Enfin, le Domaine Chérioux a été retenu comme un des sites de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris.



VITRY-SUR-SEINE

Domaine Chérioux

SIGNATURE POUR L'IMPLANTATION D'UN ECO-CAMPUS

En novembre 2015, Sadev 94 a signé une promesse de vente (la première sur le Domaine Chérioux) pour l'implantation de l'Eco-campus du Bâtiment destiné à la formation aux métiers du second œuvre technique : chauffage, rafraîchissement, sanitaire et électricité ainsi qu'en couverture et en isolation. Il accueillera apprentis, contrats professionnels et stagiaires dans les métiers de l'efficacité énergétique, de l'électricité et de l'éco-construction. Ce projet est porté pour la partie formation par la Chambre Syndicale des Entreprises d'Équipement Électrique (CSEEE) et le Syndicat des Entreprises de Génie Climatique et de Couverture Plomberie (GCCP) avec le soutien de la Fédération Française du Bâtiment – Grand Paris et, pour la partie hébergement, par la SA d'HLM Logis Transports et l'association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT). D'une superficie de 11 000 m², le futur éco-campus sera composé d'un ensemble de bâtiments répondant aux préconisations de la future réglementation bâtiment responsable 2020 (RBR 2020). Equipé des dernières technologies en matière de génie climatique, de traitement de l'air et de l'eau ainsi que de gestion de l'électricité, l'Eco-campus offrira un parfait terrain d'exercices aux apprentis. L'ouverture de l'Eco-campus est prévue pour la rentrée 2020.



► PERSPECTIVES 2017

Obtention du permis de construire

► CHIFFRES CLÉS

11 000 m² d'installations
1 100 apprentis et contrats professionnels
8 000 stagiaires



► PERSPECTIVES 2017

Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions des anciens immeubles

Poursuite de la commercialisation des lots de la Zac (6 lots pour 281 logements et 1 320 m² de commerces)

Livraison de l'îlot A réalisé en Vefa par Sadev 94

Poursuite des travaux de requalification et d'élargissement de la RD5 en préfiguration de l'arrivée du tramway T9

Achèvement des travaux de requalification de la rue Constant-Coquelin

► CHIFFRES CLÉS

9 hectares de Zac

65 000 m² d'activités économiques

870 logements environ

5 000 m² de commerces de proximité

1 000 m² d'équipements publics

VITRY-SUR-SEINE

Zac Rouget-de-Lisle

UNE NOUVELLE ENTRÉE DE VILLE

Un quartier mixte est en cours d'émergence à l'entrée sud de la Ville de Vitry-sur-Seine. Sur 130 000 m², le programme proposé par Sadev 94 prévoit environ 870 logements (40 % sociaux et 60 % en accession), un pôle économique de 65 000 m² et des commerces de proximité. Dans une démarche durable, il intègre notamment le raccordement des bâtiments aux réseaux de chauffage urbain et de collecte pneumatique des déchets ménagers. L'aménagement d'espaces publics et la requalification de voiries communales sont également prévus et permettront de mieux relier le Coteau à la vallée de la Seine. Dessiné par Archikubik, le projet a été lauréat au concours « Futurs possibles » qui met en avant les « quartiers modèles futurs. » Dans le cadre de cette opération, Sadev 94 réalise également les travaux de requalification et d'élargissement de la RD5 en vue de l'arrivée du futur tramway T9 Paris-Orly en 2020 dont la station « Les Platrières » desservira la Zac.

En 2016, les acquisitions foncières, les démolitions des anciens immeubles et la commercialisation des lots ont continué, de même que la construction d'un immeuble de 66 logements sociaux réalisé en Vefa. Les travaux de requalification de la rue Constant-Coquelin se sont poursuivis et ceux de requalification de la RD5 ont été engagés. La construction du terminal de collecte sélective s'est achevée. Une promesse de vente a été signée avec un opérateur pour la réalisation de deux lots de 33 et 40 logements. Les constructions de 36 logements sociaux et de 69 logements avec 230 m² de commerces ont également démarré cette année.



VITRY-SUR-SEINE

Zac Rouget-de-Lisle

L'ÎLOT A, RÉSOLUMENT DURABLE

Premier programme de la Zac Rouget-de-Lisle, l'îlot A se situe à son entrée nord. Sadev 94 y réalise en Vefa un ensemble de logements au profit d'Immobilière 3 F. Conçu par Valero Gadan Architectes, EPDC/MEBI/IETI, il vise les certifications Qualitel, Habitat & Environnement profil A, et le label HPE (Haute performance énergétique) RT 2012 - 10 %. La préservation des surfaces de pleine terre, le raccordement au chauffage urbain et à la collecte pneumatique des déchets ménagers marquent l'ambition environnementale du projet.

Composé de trois ensembles de hauteurs variées, le bâtiment comportera 66 logements fonctionnels et spacieux avec plusieurs orientations (traversant, triple orientation...), deux niveaux de stationnements en sous-sol offrant 49 places et des locaux vélos en rez-de-chaussée. Les parties communes s'inscriront dans l'esprit des « espaces privés partagés » prônés par l'agence d'urbanisme Archikubik dans le cadre de la Zac. Le porche d'entrée s'ouvrira sur un « belvédère » avec vue sur le coteau. Des circulations éclairées naturellement permettront aux habitants d'accéder aux deux toitures/terrasses, sur lesquelles ils pourront cultiver des jardins « communautaires ».

En 2016, les travaux de construction se sont poursuivis pour une livraison de ce programme en 2017.



► PERSPECTIVES 2017

Livraison de l'immeuble en juin

► CHIFFRES CLÉS

66 logements locatifs sociaux du T1 au T5

328 m² de jardin et espaces verts paysagers

152 m² de local commercial en RDC



► PERSPECTIVES 2017

Démarrage des travaux de construction

► CHIFFRES CLÉS

88 logements
93 places de parking
1 place de livraison
5 871 m² SDP

VITRY-SUR-SEINE

Zac Rouget-de-Lisle

PREMIÈRE OPÉRATION DE CO-PROMOTION
 POUR SADEV 94

Pour cette première, Sadev 94 s'est associée au groupe Pierreval. Ce partenariat s'est concrétisé par la création d'une Société civile de construction vente (SCCV). Le projet baptisé « Le Carré de Lisle », se situe sur le lot Bd de la Zac à l'angle de l'avenue Rouget-de-Lisle avec les rues Rondenay et Coquelin.

Le programme consiste en la construction de 88 logements en accession libre avec deux niveaux de sous-sol pour les parkings et une surface commerciale en rez-de-chaussée 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.

En 2016, le permis de construire a été obtenu. La consultation pour les travaux de construction a été lancée et la commercialisation des logements et du commerce a commencé. L'agence d'architecture ARC-AME et le bureau d'études Artélia constituent l'équipe de maîtrise d'œuvre de ce programme dont la livraison est prévue pour fin 2018.

“ Le projet de la Zac Rouget-de-Lisle est une vitrine de ce que nous pouvons faire ”

Jean-Claude Kennedy

Maire de Vitry-sur-Seine

Quels sont les enjeux urbains auxquels est confrontée Vitry-sur-Seine, ville la plus peuplée du Val-de-Marne aujourd'hui intégrée dans la Métropole du Grand Paris ?

Vitry-sur-Seine évolue, mais cette évolution doit être douce. L'arrivée du Grand Paris Express et des deux Zac OIN Seine-Gare et Gare-Ardoines est le fruit de longues batailles menées par les élus et les Vitriots. Il nous faut offrir de nouveaux logements accessibles à tous, renforcer la continuité urbaine entre nouveaux et anciens quartiers et améliorer le centre-ville. Nous avons l'ambition de construire une ville solidaire avec et pour les Vitriots. Ils doivent être les bénéficiaires de ces profondes mutations, que ce soit en matière d'emplois, de logement, et de cadre de vie.

De nombreuses opérations d'aménagement parcourent Vitry-sur-Seine. Quels sont pour vous leurs grands objectifs et leurs priorités ?

D'abord construire des logements, publics et privés, sociaux, ou en accession à la propriété. Il faut que la mixité sociale soit une réalité, permettre aux familles, à leurs enfants d'habiter et de profiter de leur ville. Il faut également de la mixité fonctionnelle qui passe par la construction d'équipements publics et associatifs ainsi que par la création de commerces et d'emplois. Ainsi, la Zac Gare Ardoines abritera un nouveau quartier économique majeur du Grand Paris. Autre axe, donner priorité au respect de l'environnement, des espaces verts et à la construction de bâtiments de haute qualité environnementale. C'est notamment le cas avec les opérations de la Zac Rouget de Lisle ou encore l'opération ANRU du quartier Balzac. Et enfin, il nous faut renforcer l'offre de transports.

Vitry-sur-Seine va accueillir sur son territoire deux gares du Grand Paris Express ainsi que le tramway T9 reliant Paris à Orly. Cela va-t-il améliorer la vie des Vitriots ?

L'essentiel de l'offre de transports collectifs, repose actuellement sur les lignes de bus RATP et le RER C. La ligne 15, le bus Tzen 5 et le Tramway 9 faciliteront les déplacements domicile/travail et désengorgeront l'ensemble du réseau de transports en commun, tout en reliant les quartiers de Vitry entre eux. C'est un soutien au dynamisme économique et à l'emploi.

Sadev 94 a été désigné aménageur de la Zac Rouget-de-Lisle. Quelles sont vos attentes quant à ce projet de transformation urbaine de ce quartier le long de la RD5 ?

Ce projet est une vitrine de ce que nous pouvons faire. La moitié de la surface aménagée est consacrée aux espaces publics et espaces verts pour soutenir le cadre de vie et la convivialité. D'ici 2020, 870 logements variés, en accession ou en location dans le parc social, seront livrés, tandis que 65 000 m² seront dédiés au développement économique.

« Vitry-sur-Seine change avec ses habitants » est un des slogans de la Ville. Comment leur participation à ces différents projets se concrétise-t-elle ?

Notre projet de ville de 2012 a été construit entre élus, professionnels et habitants. De nombreux projets – notamment en urbanisme – font l'objet de concertation avec les Vitriots sous forme de balades urbaines, ateliers de travail ou encore réunions publiques. Nous irons plus loin le semestre prochain et inviterons largement les Vitriots à donner leurs points de vue pour que chacun puisse agir sur l'évolution de la ville.

LA FONDATION SADEV

Des actions de coopération solidaire

Depuis 2009, la Fondation est fortement engagée dans des projets de coopération solidaire au Mali et aux Comores. Une extension de réseau d'eau potable et un dépôt de transfert pour l'évacuation des déchets solides ont ainsi été réalisés à Bamako. En partenariat avec l'Association Coopération Vitry-Mali, 12 forages villageois dans la Commune de Guénikoro ont également vu le jour. L'action de la Fondation Sadev, c'est enfin la création du premier centre de formation professionnelle aux métiers du bâtiment de Grande Comore.

AU MALI

En 2016, la Fondation et son partenaire l'AMSCID ont initié un projet de création d'une pépinière à Diaji dans le cercle de Yélimané. Le cercle de Yélimané, situé sur la ligne de front de la désertification au Sahel, a connu une importante diminution de ses couverts végétaux ces dernières décennies. La déforestation et la désertification, causées par les activités humaines et le changement climatique, posent des défis majeurs au développement. Ils frappent lourdement la vie et les moyens de subsistance de millions de personnes. Le reboisement fait aujourd'hui partie des préoccupations des Communes du cercle dont les populations vivent à 95 % de l'agriculture. À terme, cette pépinière doit faciliter l'approvisionnement en plants et l'accompagnement des communes pour concrétiser leurs programmes de reboisement.



AUX COMORES

la Fondation est toujours engagée auprès de la Diaspora Comorienne et de l'Agence Française de Développement dans un projet d'accès à l'eau aux Comores. À cette fin, d'importants travaux ont été menés tout au long de l'année écoulée et la Fondation appuie les acteurs locaux dans la mise en place d'un service de l'eau pérenne.

La Fondation poursuit également son accompagnement du centre de formation de Djomani en partenariat avec le GREF et l'appui de l'Union Européenne. L'établissement, ouvert en 2016, compte aujourd'hui 58 élèves. L'accompagnement de la Fondation a principalement pour objet de former des encadrants et de mettre en place des activités d'insertion à destinations des futurs diplômés.

Enfin, en novembre 2016, 300 personnes ont répondu présentes à l'invitation de Pascal Savoldelli, président de la Fondation, à l'occasion d'une soirée de présentation des projets menés aux Comores. Organisée à Ivry-sur-Seine, cette initiative a permis la rencontre des partenaires de la Fondation, des collaborateurs de Sadev 94 avec les membres des associations de la diaspora Comorienne.



Ahamada Abdallah

*Président de l'ASCOVI**

Pouvez-vous nous présenter votre association et nous parler du partenariat avec la Fondation Sadev ?

La CADF (Confédération des associations de Djomani en France) dont le siège est dans le Val-de-Marne est une association réunissant tous les ressortissants du village qui vivent en France. À partir des contributions de ses membres, l'association est à l'origine des nombreux projets, notamment dans les domaines de la santé, de l'éducation, et des infrastructures. Toutefois, certains projets nécessitaient à l'association de trouver des partenaires.

Nous avons connu la Fondation Sadev en 2012 par l'intermédiaire de Laurent Garnier qui en était président. Nous avons accompagné une première mission de la Fondation aux Comores en 2012 afin de définir avec les acteurs sur place, les axes d'intervention de notre partenariat. Deux projets phares ont été retenus, le Centre de Formation Professionnelle aux métiers du bâtiment (concrétisé depuis), et le projet d'adduction d'eau dont les travaux sont en cours et pour lequel nous espérons l'inauguration en juillet 2017.

Qu'a apporté le partenariat avec la Fondation Sadev ?

La Fondation Sadev a été le premier partenaire pour notre association et pour notre commune. La Fondation participe comme nous au financement des projets, mais elle apporte également un appui humain qui est essentiel. Cet appui nous a permis de mobiliser d'autres partenaires financiers et techniques indispensables, que ce soit le GREF, l'ambassade de France, l'Union Européenne, le Conseil Régional PACA pour le

projet de formation professionnelle ou l'Agence Française de Développement pour le projet d'accès à l'eau.

De notre expérience dans la conduite de projet, nous savons que nous ne pouvons pas nous permettre de refinancer tous les 10 ans un même projet. Pour l'eau, la ressource peut être gratuite, mais son approvisionnement à un robinet a un coût qui doit être pris en compte pour que le service soit durable. Sur cet aspect, nous partageons la même vision que la Fondation, c'est-à-dire qu'un projet réussi doit être un projet pérenne. La Fondation nous accompagne pour mettre en place les conditions d'une gestion durable des projets soutenus.

Quels sont les prochains enjeux du développement pour votre commune ?

Une fois la question de l'accès à l'eau réglée, la priorité pour nous sera de permettre l'électrification du village. Actuellement, le système est très défaillant. Il repose sur un groupe électrogène situé dans la capitale qui consomme énormément de carburant. Nous aimerions participer à un projet qui permettrait d'alimenter les 8 villages de notre commune à partir d'une énergie propre et renouvelable. Les premières initiatives de ce genre voient le jour aux Comores. Nous sommes reconnais-

sants envers les membres de la Fondation Sadev et de ses partenaires pour leur soutien. Nous souhaitons pouvoir poursuivre ce partenariat sur d'autres projets en faveur du développement de notre commune et de notre département.

* Association des Comoriens de Villejuif

“ Nous partageons la même vision que la Fondation, c'est-à-dire qu'un projet réussi est un projet pérenne ”

CRÉDITS

PHOTOGRAPHES

Alain Bachellier
Anouar Bouchhioua
DDPI/Idéc
Fernando Urquijo
Jean-Manuel Navarro
Marc Beaudenon
Patrick Sordoillet
Pellicam
Photothèques Sadev 94 et Fondation Sadev
Sergio Grazia

ARCHITECTES

Agence Altimétrie (architecte Olivier Andrieu)
Agence Bruno Fortier / Lou Kat
Agence d'architecture et d'urbanisme Paul Chemetov
Agence d'architecture et d'urbanisme Trévelo & Viger-Kohler
Agence d'architecture Lecoq
Agence d'architecture-urbanisme archi5prod
Agence d'architecture-urbanisme Makan Rafatdjou
Agence Engasser et associés
Agence François Leclercq
Agence Guy Vaughan Architecte
Agence L35
Agence Laurent Fournet architectes
Agence Marjolin et Pierre Boudry
Ameller-Dubois & associés
Arc-Ame
Archicrea
Archikubik
Architecture Lanctuit/Infobat3D
Atelier 77
Atelier d'architecture Brénac+Gonzalès & Associés
Atelier d'architecture Téqui
Cabinet Daquin & Ferrière
Christophe Joly
Eric Morvan
Hubert Godet
L'agence Moatti – Rivière
L'image Contemporaine
Marc Mimram
Mootz & Pelé
MVRDV
Myluckypixel-TVK
PARC Architectes
Richez Associés
STAR architecture et stratégies
Stefano Sbarbati
Tag Architectes



1986-2016

30 ans

au service des villes.

Un bel avenir,
ça se fête !

31, rue Anatole-France
94306 Vincennes
01 43 98 44 40
www.sadev94.fr