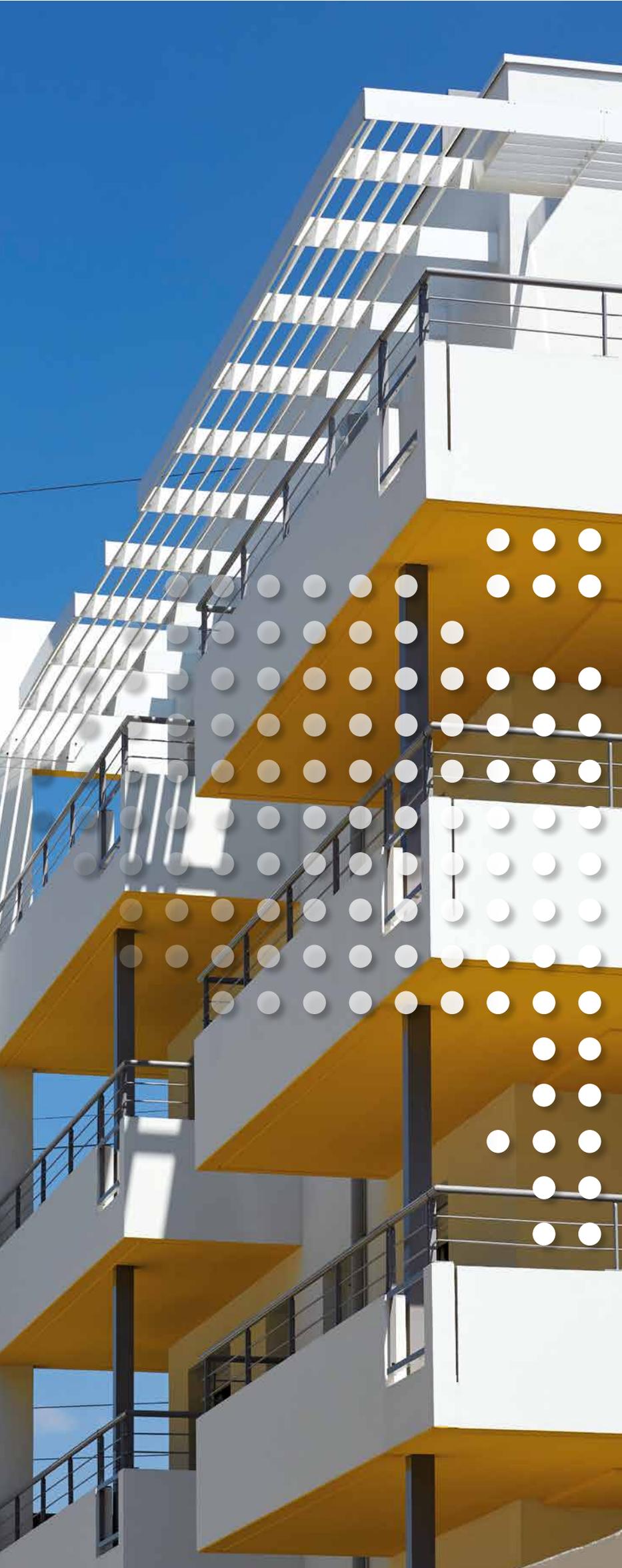


SA DEV 94

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2017





sommaire



Des valeurs, une ambition. p. 5

Édito du président	p. 6
Interview du directeur	p. 8
Notre mission et notre stratégie valoriser l'avenir des territoires	p. 10
Notre métier créer en trois dimensions	p. 12
Nos atouts partager notre richesse professionnelle et humaine	p. 14
Gouvernance	p. 18

Des hommes, une réussite. p. 19

Chiffres clés	p. 20
Fondation Sadev transformer l'expertise en engagement	p. 22
Faits marquants 2017	p. 24

Des programmes, un avenir. p. 27

Territoire et projets	p. 28
Arcueil	p. 30
Bagneux	p. 37
Bezons	p. 39
Boissy-Saint-Léger	p. 41
Bonneuil-sur-Marne	p. 42
Champigny-sur-Marne	p. 43
Choisy-le-Roi	p. 49
Grigny / Viry-Châtillon	p. 51
Ivry-sur-Seine	p. 52
Orly	p. 56
La Queue-en-Brie	p. 59
Sucy-en-Brie	p. 60
Villejuif	p. 62
Valenton	p. 69
Villeneuve-Saint-Georges	p. 70
Villiers-sur-Marne	p. 73
Rungis	p. 73
Vitry-sur-Seine	p. 74

Des valeurs, **une ambition.**

L'ACTIVITÉ ET LE RÔLE DE SADEV 94
S'INSCRIVENT DANS LE TEMPS AFIN
DE CONSTRUIRE DES HISTOIRES HUMAINES
QUI VALORISERONT LES TERRITOIRES ET
AMÉLIORERONT LA VIE DE LEURS HABITANTS.

édito du président



Christian Favier a été élu, en novembre 2017, président de Sadev 94 à l'unanimité des membres du Conseil d'administration. C'est la première fois, depuis sa création en 1986, que Sadev 94 est présidée par le président du Département en exercice.



Christian Favier

Président du Conseil
départemental du Val-de-Marne
Président de Sadev 94

Après plus de 10 ans de mobilisation pour obtenir un métro de banlieue en rocade, l'année 2017 a vu le lancement de ce grand chantier du siècle : la future ligne 15 du métro du Grand Paris Express s'installe dans le département du Val-de-Marne.

Avec l'arrivée de ce métro et tout le potentiel dont recèlent les communes de première couronne, Sadev 94 a aujourd'hui le défi d'accompagner cette formidable locomotive de transformations économiques, sociales et écologiques pour notre territoire et ses habitants.

C'est dans cette perspective et avec le souci d'offrir à tous une ville partagée, agréable à vivre, soucieuse de durabilité, d'emploi et de logement de qualité, que j'ai été élu à la présidence de Sadev 94, en novembre dernier. Pour cette étape clef dans le développement du Val-de-Marne, Sadev 94 se révèle être un outil plus que jamais pertinent pour accompagner les maires dans leur projet de développement.

Plus de 30 ans après sa création, Sadev 94 représente aujourd'hui l'aménageur majeur du sud francilien, doté d'une expertise et de compétences reconnues, qui intervient auprès de 25 collectivités, pour la plupart en Val-de-Marne mais aussi dans l'Essonne, le Val d'Oise et les Hauts-de-Seine.

Elle dispose de 3,2 millions m² de surface à développer dont 50 % d'activités et 18 000 logements, ce qui démontre le potentiel d'essor et de transformation d'un territoire comme le Val-de-Marne dans les prochaines années, en misant notamment sur un équilibre entre les fonctions résidentielles et économiques.

••

**SADEV 94
A SU CONFORTER
EN 2017 SA PLACE
D'ACTEUR MAJEUR
DE L'AMÉNAGEMENT
ET DU DÉVELOPPEMENT
FRANCILIEN**

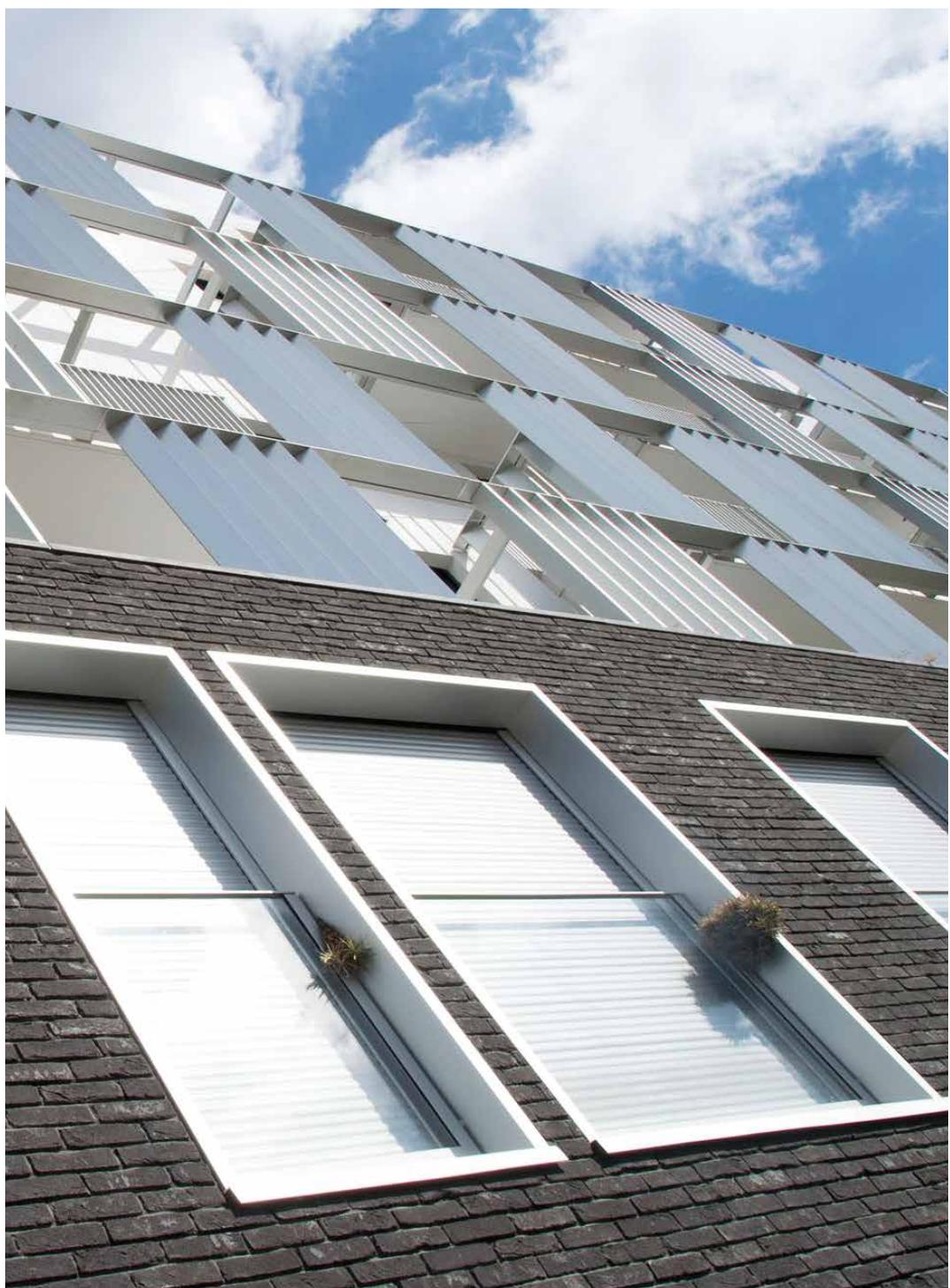
••

Même si l'année 2017 a été marquée par des incertitudes suscitées à la fois par les attermoissements d'une énième réforme institutionnelle en Île-de-France et par les difficultés budgétaires des collectivités locales, qui ont rendu frileux certains investisseurs, Sadev 94 a su conforter en 2017 sa place d'acteur majeur de l'aménagement et du développement francilien, en contribuant au renouvellement urbain et développement de l'espace métropolitain.

Je suis d'ailleurs convaincu que l'échelle départementale de Sadev 94 lui confère une légitimité et une solidité structurelle, qui préserve le travail de proximité avec les acteurs locaux, tout en lui permettant de conforter son assise dans le sud-est francilien et dans les trois domaines de son activité : le développement urbain, l'aménagement et la construction.

Ce rapport, sur l'activité de notre SEM en 2017, témoigne de cet engagement de Sadev 94 et de ses équipes à développer,

pour les collectivités et les habitants, des projets d'une ville pour tous, diversifiée, durable, solidaire et participative.



“ En tant que société d'économie mixte, nous sommes au service de l'intérêt général. Nous devons répondre aux besoins et aux attentes des citoyens ”

Jean-Pierre Nourrisson

Directeur général
de Sadev 94



interview du directeur



Au 31 décembre 2017, Sadev 94 comptait 50 collaborateurs. Elle affichait un chiffre d'affaires de 66,18 M€ avec un résultat net de 1,07 M€.

Avec une hausse très importante de son chiffre d'affaires par rapport à l'an dernier, comment analysez-vous le bilan de l'activité de Sadev 94 pour l'exercice 2017 ?

En 2017, la croissance de notre chiffre d'affaires a été significative. Il a quasiment doublé par rapport à celui de 2016 qui, il est vrai, avait été anormalement bas, pour revenir à son étiage habituel entre 60 à 70 millions d'euros. Cependant, deux éléments le caractérisent : les ventes de terrain qui ont été plus faibles, signes de la multiplication des aléas (recours, contentieux...), j'y reviendrai. Et nos activités en compte propre, hors concessions d'aménagement, qui elles sont en hausse. Ce qui en quelque sorte valide et rend pertinent le choix de diversification de nos activités dans lequel nous nous sommes engagés ces dernières années.

••
**LE BILAN 2017
 VALIDE NOTRE
 CHOIX DE
 DIVERSIFICATION
 DE NOS ACTIVITÉS**
 ••

Vous réussissez à dégager un résultat net d'un bon niveau de l'ordre d'un million d'euros. Une grande satisfaction ?

Le résultat net est effectivement bon et beaucoup de confrères nous envient sans doute un tel chiffre. Toutefois cela ne nous satisfait pas pleinement. Car, pour ne rien vous cacher, nous espérons mieux. Mais le retard pris sur certaines cessions de droits à construire ne nous a pas permis d'atteindre le résultat que nous escomptions. De ce point de vue, 2018 devrait être bien meilleure car nous avons d'ores et déjà vendus plus de droits à construire que sur toute l'année 2017.

Comment ce bénéfice est-il utilisé par Sadev 94 ?

10 % du résultat sont distribués en dividendes à nos actionnaires qui sont à 80 % des collectivités territoriales. Depuis 2004, cela correspond au reversement de la moitié du capital social. Les 90 % restants nous donne les moyens de conforter nos fonds propres pour lancer nos opérations ou sont réinvestis dans les territoires par exemple en études pour le compte de clients.

En 2017, il n'y a pas eu d'entrée de nouvelles concessions d'aménagement dans le portefeuille de Sadev 94, comment expliquez-vous cela ?

Je pense que c'est d'abord une question de cycle. Nos clients sont pour l'essentiel des villes et, 2017 étant une année de mi-mandat municipal, c'est une période peu propice pour les nouveaux projets. Et les élus, qui souvent ont pris, en début de mandat, des engagements pour des opérations de longues durées avec de nombreux travaux dans la ville, ne veulent pas ajouter des difficultés supplémentaires pour les habitants.

Ensuite, l'ensemble des aménageurs constate aussi une baisse des opérations publiques d'aménagement. Les collectivités territoriales ayant de plus en plus de mal à participer au financement de ces opérations dans le contexte budgétaire difficile qu'elles connaissent du fait, notamment, des réductions drastiques des dotations de l'État. Enfin les élus, de plus en plus souvent confrontés à des recours sur les PC, les PLU, les DUP... renoncent parfois à développer de nouveaux projets. Pour moi, cette multiplication des contentieux est dangereuse car si le développement urbain se réalise îlot par îlot, il va manquer de cohérence. L'approche sera plus segmentée et la dimension sociale moins harmonieuse.

Vous avez continué au cours de cette année à développer des opérations en co-promotion. Qu'en attendez-vous ?

En tant que société d'économie mixte, nous sommes au service de l'intérêt général. Nous devons répondre aux besoins et aux attentes des citoyens Tant dans les opérations d'aménagement que nous conduisons ou des constructions que nous réalisons dans ce cadre. La co-promotion dans laquelle nous nous sommes engagés depuis deux ans et que nous continuons de développer, c'est un partenariat entre l'aménageur/constructeur que nous sommes et un promoteur pour la réalisation d'immeubles de logements en accession à la propriété. Nos visions s'enrichissent et nos savoir-faire se complètent. Nos exigences sont différentes mais pas antinomiques et travailler ensemble permet de faire mieux à coût équivalent. Au final, notre collaboration conduit à une production de meilleure qualité permettant ainsi d'offrir aux futurs habitants de ces programmes les produits immobiliers qualitatifs qu'ils sont en droit d'attendre.

Comment se présente l'année 2018 pour Sadev 94 ?

2018 se présente bien. Comme je l'indiquais précédemment, nous enregistrons déjà un chiffre plus élevé de cessions de droits à construire que sur toute l'année dernière. Bien-sûr, le résidentiel reste attractif mais avec plusieurs signatures programmées, nous avons une confirmation de la relance de l'immobilier d'entreprise que nous espérons depuis un bon moment et la crise de 2008... Seule source d'inquiétude, la hausse du coût des travaux des entreprises du bâtiment et des travaux publics. Certes, il y a sans doute un effet de rattrapage après des années difficiles, mais cette hausse va au-delà et il nous faudra être vigilants à ce sujet. En conclusion, je pense qu'en 2018 la confiance est là et pour Sadev 94 c'est essentiel.

notre mission et notre stratégie valoriser l'avenir des territoires



Les ambitions de Sadev 94 rejoignent celles des collectivités. Imaginer et concevoir une ville durable, accueillante, innovante et citoyenne, une ville où il fera bon vivre.



La réponse à de nouveaux défis



Créations de la Métropole du Grand Paris et du Grand Paris Express, réorganisation des territoires et des opérateurs de l'aménagement et de l'immobilier, organisation des jeux olympiques et paralympiques 2024... Le monde de l'urbanisme francilien est face à des évolutions majeures et doit répondre aux enjeux de l'heure. Pour développer leur territoire, les collectivités ambitionnent de réaliser une ville durable, économe, accueillante, innovante, participative et "incluante". Une ville où il fait bon vivre, habiter, travailler, se cultiver, s'instruire...

L'époque où les outils d'aménagement étaient dans l'attente de la commande publique est aujourd'hui révolue. Dans ce monde en mutation, Sadev 94 se doit d'être au plus proche des collectivités pour les accompagner dans leur stratégie et les aider à concevoir et réaliser leurs projets, leur proposer des solutions adaptées aux spécificités de leur territoire en matière de développement, d'aménagement ou de construction.

Il s'agit d'être proactif, d'imaginer des solutions innovantes, pragmatiques, réalisables à court ou moyen terme, dans des conditions économiques réalistes. Il est nécessaire de réfléchir à des nouveaux modèles d'intervention et d'utiliser les différents outils disponibles (PUP, ZAC, Permis d'aménager...) ou à venir.

Positionnée comme l'aménageur et l'ensemblier urbain de référence du sud-est de la métropole parisienne, Sadev 94 s'est structurée pour relever ces nouveaux défis en misant sur le professionnalisme, la performance et l'efficacité.

L'histoire urbaine écrite en continu



Depuis plus de 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 des collectivités territoriales concrétisées par des



opérations publiques ou privées de grande envergure, à l'échelle du département, de la métropole ou de la région. Elle démontre ses compétences techniques et sa maîtrise des aspects fonciers et financiers dans le cadre de ces opérations.

Sadev 94 conçoit les programmes, assure leur faisabilité technique et financière, développe et anime les procédures correspondantes. En amont, Sadev 94 joue un rôle de conseil pour la mise en œuvre de politiques de développement urbain. Comme coordonnateur, elle fédère les compétences pour faire émerger les projets.

Sadev 94 a pour éthique de s'engager totalement dans toute opération, quelle que soit son ampleur, en veillant au respect de l'intérêt général et à la qualité des projets. La satisfaction des élus et des populations constitue son objectif central. Pour répondre à ces enjeux, Sadev 94 est certifiée ISO 9001 sur l'ensemble de son activité.

La qualité de ville comme horizon

••
Aménageur public, Sadev 94 s'impose comme un partenaire privilégié des collectivités locales en les accompagnant dans l'analyse de leurs besoins et l'optimisation de leurs projets de requalification urbaine. L'objectif est de les aider à tirer le meilleur parti de leurs atouts et opportunités : potentiel foncier, extension, création ou mise en service de lignes de métro, de tramway ou de bus, contexte urbain et environnemental, opération d'envergure à proximité...

Sadev 94 crée des pôles d'activités majeurs intégrés à des projets urbains qui redonnent vie à des quartiers et insufflent un nouveau dynamisme économique. Pour redonner du sens à la ville et aux enjeux d'aménagement, elle s'attache à dessiner des programmes mixtes répondant aux besoins des territoires, de leurs habitants comme de leurs usagers. Au service des politiques territoriales,

elle valorise des projets où coexiste l'ensemble des fonctions urbaines, immobilières résidentielles pour tous et d'entreprises, équipements et espaces publics, commerces de proximité, parcs et jardins. Elle conjugue qualité, respect de l'environnement et équilibre économique.

••
**SADEV 94 S'ENGAGE
POUR L'INTÉRÊT
GÉNÉRAL
ET LA QUALITÉ
DES PROJETS**
••

notre métier créer en trois dimensions



Depuis 30 ans, Sadev 94 aménage, développe et construit des projets ambitieux. Pour dessiner le nouveau visage de la Métropole.



Le développement

••

ANTICIPER LES BESOINS DE TOUS LES TERRITOIRES

Confrontée aux attentes économiques et urbaines des villes franciliennes, des territoires et du département du Val-de-Marne, Sadev 94 s'efforce d'apporter les réponses les plus précises et les mieux adaptées aux réalités et au contexte.

S'appuyant sur son expertise de la Métropole et la proximité avec ses acteurs, elle conçoit des projets pertinents, innovants, compétitifs et durables. Elle recherche les opportunités foncières les plus adéquates pour faire face aux nouveaux enjeux. Commande



••

ACTEUR INCONTOURNABLE DE LA TRANSFORMATION DE LA MÉTROPOLE

••

d'études urbaines et réalisation des schémas d'aménagement de référence sont ainsi des éléments incontournables pour apporter des solutions efficaces aux attentes et besoins de ses clients publics ou privés.

L'aménagement

••

DONNER UNE IDENTITÉ AUX PROJETS LES PLUS AMBITIEUX

L'aménagement urbain est la pierre angulaire du métier de Sadev 94. Elle conduit d'ambitieux projets sur des sites stratégiques pour le département, une vingtaine de communes et de territoires du Val-de-Marne, ainsi que l'Île-de-France. Reconquête de sites enclavés, transformation d'anciennes friches industrielles en pôles économiques et quartiers d'habitations et de commerces, redynamisation de quartiers en perte de vitesse, amélioration de l'attractivité de secteurs dégradés, elle déploie sa palette d'expertises, reposant sur 30 ans d'expériences, sur les projets les plus complexes de développement et de rayonnement du territoire.

Partenaire privilégié des collectivités territoriales et acteur incontournable de la transformation de la Métropole, elle met 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.

La construction

••

PARTAGER NOTRE SAVOIR-FAIRE AVEC NOS PARTENAIRES

Sadev 94 réalise des opérations de construction pour des acteurs publics ou privés, adaptant à chaque cas son mode d'intervention. Elle assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des collectivités territoriales pour la conception et l'édification d'équipements publics : groupes scolaires, collèges, parcs, espaces culturels... Elle 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 logements, des bureaux et des bâtiments d'activités dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement ou de contrats de promotion immobilière, notamment pour les bailleurs sociaux qui lui font confiance.

Elle intervient désormais également en co-promotion pour la réalisation de programmes résidentiels en accession à la propriété.

nos atouts

partager notre richesse professionnelle et humaine



Les plus belles idées se concrétisent par l'échange des expertises et une communication pérenne et transparente. Imaginer la ville de demain ne peut se faire seul.

Une référence de l'aménagement urbain



Mutations urbaines, évolutions économiques, sociales et environnementales agitent l'espace francilien. Comme le Grand Paris Express, qui permettra une desserte rapide des territoires périphériques de la capitale et contribuera à l'essor de nouveaux pôles économiques et urbains, de grands projets d'aménagement structurants sont à l'œuvre.

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 et de ses territoires. Elle a pour ambition d'être un aménageur de référence.

Des partenariats pérennes, en toute transparence



70 opérations actives font de Sadev 94 un opérateur incontournable en Île-de-France. Sa fiabilité et son exigence garantissent en toute transparence une réponse aux besoins de ses clients, des solutions adaptées et performantes, le respect des engagements pris. Elle fonde toute relation de partenariat, à la fois bénéfique, équitable et pérenne, sur la confiance réciproque, l'écoute attentive, le partage des objectifs et la recherche commune. Dès la conception, Sadev 94 prend en compte les composantes sociétales intimement liées à la démarche de protection de l'environnement.

Densité, déplacements, mixité, biodiversité, déchets et énergies sont ainsi au cœur de ses projets. Elle s'engage également à encourager les innovations durables à haute valeur ajoutée environnementale.



70
OPÉRATIONS
ACTIVES



“ Avec Sadev 94, nous avons la chance de disposer d’un outil capable d’apporter des réponses aux enjeux métropolitains en tenant compte des réalités locales ”

Nathalie Dinner

Vice-présidente du conseil départemental du Val-de-Marne, administratrice de Sadev 94





Vous êtes une des représentantes du département au sein du conseil d'administration de Sadev 94. Que représente pour vous ce rôle ?

Sadev 94 est un outil public et un partenaire privilégié. Mon rôle au sein de son conseil d'administration est lié à ma délégation en matière d'habitat et de renouvellement urbain. Ce n'est pas une carte de visite de plus, mais l'opportunité d'avoir une meilleure vision d'un territoire

qui nous concerne en tant qu'élus mais aussi en tant qu'habitants. Etre administratrice de Sadev 94 permet d'obtenir des informations pertinentes, de bien étudier les projets, de mieux les défendre, d'aller puiser dans d'autres villes des idées intéressantes. Il en résulte aussi une proximité qui favorise le suivi de l'évolution des territoires du Val-de-Marne. Cela facilite aussi la mise en relation avec des porteurs de projets, dans un contexte d'écoute privilégié.

Vous présidez la commission d'appels d'offres (CAO) de Sadev 94, que pensez-vous de la décision de doter Sadev 94 de cette instance qui n'est pas obligatoire pour une SEM ?

C'est une bonne décision, gage de transparence sur des dossiers complexes, alors que l'avenir des villes est en jeu. Et quand on m'a proposé la présidence de la CAO, je l'ai prise comme une marque de confiance. Cette commission plurielle permet de mieux appréhender les choses. Sadev 94 n'impose pas mais est à l'écoute. Ses équipes, sous l'égide de son Directeur Général, nous accompagnent au mieux dans le cadre de cette commission.

Vous êtes administratrice depuis 2011. Quelle appréciation portez-vous sur le bilan de l'activité de Sadev 94 dans un contexte d'incertitude quant aux mutations institutionnelles en cours autour de la création de la Métropole du Grand Paris ?

Nous avons eu raison de créer un outil comme Sadev 94. Un outil adapté, professionnel, à l'écoute, qui a su devenir un interlocuteur incontournable du département et de la Métropole. Sadev 94 fédère des partenaires qui n'avaient pas forcément de liens. En tant que maire adjointe de Villeneuve-Saint-Georges, je perçois aussi la pertinence de cet outil. Sadev 94 traduit les objectifs politiques des élus dans le respect des territoires, de leur histoire, et surtout dans le respect des habitants et de l'environnement. Elle n'est pas dans la logique de la promotion mais dans celle de la recherche de l'intérêt général, d'un équilibre pour faciliter le bien vivre ensemble, dans le respect de nos valeurs.

Les collectivités subissent d'importantes restrictions budgétaires du fait notamment de la baisse des dotations de l'État.

A l'avenir auront-elles encore les moyens d'intervenir sur ces questions de l'aménagement et du développement urbain ?

Les élus ont une vision de leur ville. Le Grand Paris représente pour nous l'opportunité de développer de grands projets, même si ce sera plus complexe. La baisse des dotations nous impose d'être plus imaginatifs et notre volonté de construire ne va pas s'arrêter. Cette diminution nous oblige à penser les politiques différemment, à nous recentrer plus que jamais sur nos valeurs. Nous avons la chance de disposer d'un outil comme Sadev 94 qui, j'en suis convaincue, prendra de plus en plus de place dans ce nouveau contexte. Avec Sadev 94, nous pouvons faire ville ensemble. Elle est capable d'apporter des réponses à ces enjeux métropolitains en tenant compte des réalités locales, de faciliter une émancipation à la fois économique et sociale. Elle nous aidera aussi à aller chercher de nouvelles sources de financement, notamment privées. Il ne s'agit pas de réinventer mais de recréer. Le contexte est certes difficile mais les projets vont permettre de faire avancer les choses. Le Val-de-Marne a toujours été à la hauteur et on va y arriver.



Des équipes expertes et mobilisées

La diversité professionnelle des collaborateurs de Sadev 94 constitue l'un de ses principaux atouts dont elle fait profiter en priorité ses partenaires. Sources de compétence, de valorisation et de créativité, ses équipes sont attentives aux réalités des territoires, aux demandes des élus et des porteurs de projet. Leur capacité d'écoute et d'analyse, conjuguée à leur savoir-faire, est un formidable moteur de propositions adaptées, créatives et innovantes.

Les garanties d'une gestion maîtrisée

Grâce à une gestion rigoureuse, Sadev 94 affiche une excellente santé financière. Capital constant, fonds propres solides et résultats renouvelés chaque année,

ÉCOUTE, ANALYSE ET SAVOIR-FAIRE

réinvestis dans le développement du territoire, sont le fruit d'une gestion saine et pragmatique. Une garantie rassurante pour ses partenaires et les communes qu'elle accompagne. La certification ISO 9001 concrétise la qualité de ses services qui lui permettent d'offrir à ses clients des lignes directrices et des outils en phase avec leurs exigences.

Une réponse adaptée aux nouveaux enjeux urbains

Son expérience et ses compétences ont conduit Sadev 94 à développer ses activités sur de nouveaux territoires, en Val-de-Marne et sur le Grand Paris. Cela marque sa capacité à s'ouvrir à de nouveaux marchés et à répondre aux évolutions institutionnelles récentes. Son ancrage territorial, son savoir-faire et son expertise constituent des atouts décisifs pour répondre de façon fiable et efficace aux besoins des collectivités et des entreprises privées. A travers le dialogue, l'intérêt général et la capacité à traduire les réponses nécessaires aux nouveaux enjeux urbains dans des équations économiques équilibrées, Sadev 94 pose les fondations d'un partenariat promis à un bel avenir.

gouvernance



Société d'économie mixte, Sadev 94 tire le meilleur parti des interactions entre acteurs publics et privés.

Le Conseil d'administration



Le président du Conseil d'administration est Christian Favier, président du Conseil départemental du Val-de-Marne.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **Christian Favier**,
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
- **Max Staat**,
Maire-adjoint d'Arcueil
- **Gérard Lambert**,
Maire-adjoint de Champigny-sur-Marne
- **Franck Le Bohellec**,
Maire de Villejuif

- **Dominique Fossoyeux**,
Maire-adjointe 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 Diguet**,
Maire-adjoint de Choisy-le-Roi
- **Jean Perrot**,
Semmaris
- **Dominique Mondé**,
Directeur commercial, Semeru
- **Caroline Cartallier**,
Caisse des Dépôts
- **Vincent Jeanbrun**,
Maire de L'Haÿ-les-Roses
- **Anne-Laure Cattin**,
Caisse des Dépôts
- **Didier Voltz**,
Président de Coteg

LES INVITÉS

- **Josiane Martin**,
Directrice générale des services départementaux, Conseil départemental du Val-de-Marne
- **Marielle Perron-Dupuy**,
Commissaire aux comptes
- **Lamyaa Bennis**,
Expert-comptable

La répartition du capital



Le capital de Sadev 94 est réparti entre actionnaires 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

49 158 780 €

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

Des hommes, **une réussite.**

RÉSULTATS FINANCIERS POSITIFS
ET RÉUSSITES HUMAINES SYMBOLISENT
L'IDENTITÉ D'UNE ENTREPRISE POUR
LAQUELLE LE SUCCÈS N'A PAS SEULEMENT
UNE DIMENSION COMPTABLE.

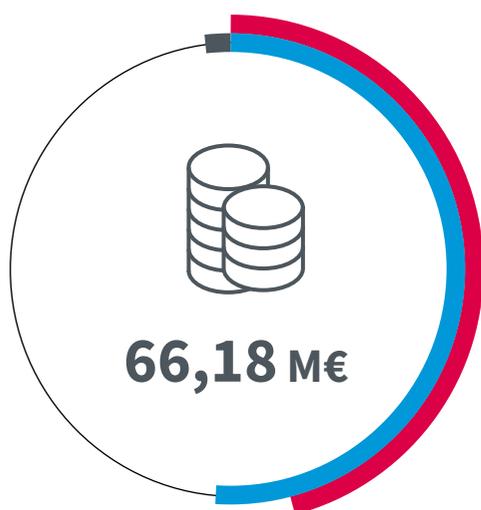
chiffres clés



Le chiffre d'affaires est en hausse et le résultat net une nouvelle fois positif. La démonstration que les résultats de Sadev 94 sont à la hauteur de son engagement.

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ

(en millions d'euros)



47,95 M€

AMÉNAGEMENT

16,96 M€

OPÉRATIONS
PROPRES

1,27 M€

ÉTUDES CONSEILS
ET MANDAT PUBLIC

SURFACES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

(en m²)

3,25 millions

TERTIAIRE / ACTIVITÉ / COMMERCE 1 600 000 m²

LOGEMENT 1 500 000 m²

ÉQUIPEMENT 150 000 m²

SURFACES À COMMERCIALISER

(en m²)

1,79 millions

TERTIAIRE / ACTIVITÉ / COMMERCE 1 042 000 m²

LOGEMENT 748 000 m²

POTENTIELS LIÉS À LA RÉALISATION ET AU DÉVELOPPEMENT

60 000 emplois

BUREAUX 900 000 m²

ACTIVITÉS 500 000 m²

COMMERCE 200 000 m²

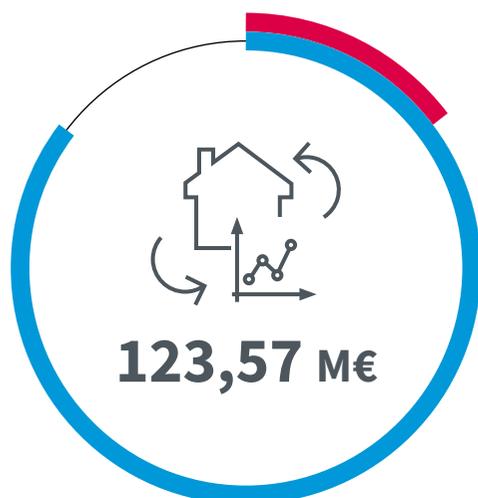
LOGEMENTS EN ACCESSION ET LOCATIF EN DÉVELOPPEMENT

18 000 logements

POUR 1 500 000 m²

INVESTISSEMENT TOTAL EN 2017

(en millions d'euros)



90,4 M€

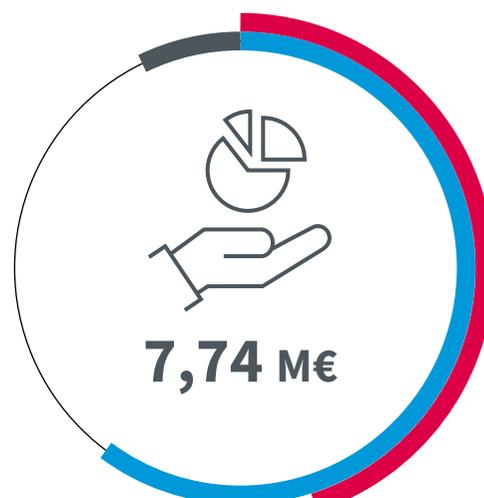
AMÉNAGEMENT
dont 89 M€ de reprise de stocks
de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo
à Bagneux

33,17 M€

CONSTRUCTIONS

RÉMUNÉRATION ET RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ EN 2017

(en millions d'euros)



4,37 M€

AMÉNAGEMENT

2,68 M€

CONSTRUCTIONS

0,69 M€

DÉVELOPPEMENT

RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔT

(en millions d'euros)

2,19 M€

EN 2014

2,10 M€

EN 2015

1,17 M€

EN 2016

1,07 M€

EN 2017



69

OPÉRATIONS
ACTIVES



9

MISSIONS
D'ASSISTANCE
TECHNIQUE



25

CONCESSIONS
D'AMÉNAGEMENT



20

OPÉRATIONS
PROPRES



4

OPÉRATIONS DE
CO-PROMOTION



7

MANDATS
OU ASSIMILÉS



4

ÉTUDES

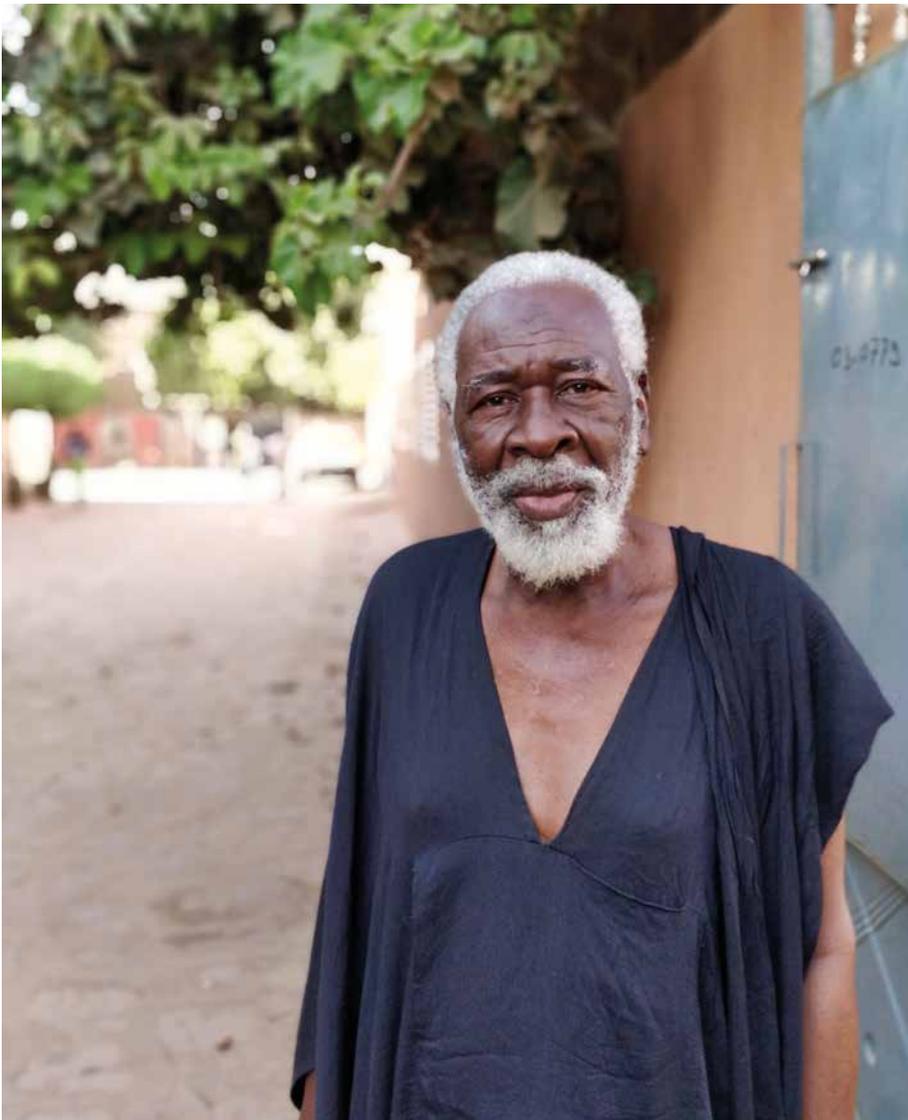


20

COMMUNES

fondation Sadev transformer l'expertise en engagement ••

L'aménagement d'un territoire invite parfois à répondre aux besoins les plus élémentaires : la nourriture, l'eau, l'éducation. Comme au Mali ou aux Comores où Sadev 94 déploie son savoir-faire.



Mali

••
Pendant deux ans, la situation sécuritaire sensible au Mali avait eu pour conséquence des restrictions de déplacement compliquant de fait les actions de la Fondation Sadev. 2017 a permis une reprise des projets dans de meilleures conditions.

UN PROGRAMME D'ASSAINISSEMENT PILOTE À BAMAKO

Bamako connaît l'une des croissances démographiques les plus fortes d'Afrique, voire du monde. Un développement qui pose de nombreux défis en termes d'accès à l'eau, d'assainissement et de gestion des déchets. Travaillant depuis 2011 sur ces problématiques, la Fondation Sadev a réalisé entre avril et décembre 2017 des travaux de voirie dans le secteur de Hérémakono sur une zone particulièrement touchée par des problèmes d'assainissement. Elle est intervenue dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée de la mairie de la Commune V de Bamako, avec cofinancement de l'Agence Française de Développement (AFD) et de l'Agence de

l'Eau Seine Normandie. L'aménagement de 6,5 km de voiries, le drainage des eaux pluviales ainsi qu'un appui à la réalisation de puisards dans des concessions ont sensiblement amélioré le cadre de vie de 7 000 habitants. L'objectif est que ce secteur devienne pilote en termes d'assainissement. En 2018, la Fondation Sadev arrivera au terme de son programme développé sur Bamako. Il se conclura par la réalisation d'ouvrages d'assainissement et un appui à la mise en place d'une première station de collecte, de traitement et de valorisation des boues de vidanges.

LA LUTTE CONTRE LES EFFETS DU DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE À YÉLIMANÉ

Autre domaine d'intervention, l'appui au développement agricole, axe prioritaire pour la sécurité et le développement du Mali. Faiblement mécanisée, l'agriculture malienne témoigne d'une grande fragilité face aux effets du dérèglement climatique. Suite à de mauvaises conditions météorologiques, la récolte agricole 2017 a ainsi été mauvaise et laisse présager d'un risque élevé de crise alimentaire en 2018.

Dans le cercle de Yélimané, la Fondation Sadev a équipé en tracteurs quatre Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) tandis que l'AMSCID, son partenaire, accompagnait et suivait les activités de ces coopératives. Les premiers retours augurent d'un impact économique et agricole très positif qui conduira à reproduire cette initiative pour d'autres coopératives du cercle de Yélimané.

LES COMMUNES DU MALI ET DU VAL-DE-MARNE COOPÈRENT

Enfin, la Fondation Sadev a mené des études techniques pour la réalisation d'ouvrages hydro-agricoles dans la Commune de Tringa. Elle a également accompagné des projets de coopération décentralisée entre des villes du Mali et du Val-de-Marne.



Comores

••

Depuis 2012, la Fondation Sadev est engagée auprès de la diaspora comorienne du Val-de-Marne.

Un dialogue fructueux pour mener à bien de nombreux projets.

L'ACCÈS À L'EAU POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

Un important projet d'amélioration de l'accès à l'eau potable a été réalisé dans la commune de Nyumandro Kiblan. Les travaux engagés se sont terminés en décembre 2017. Cofinancé par l'AFD, la Fondation Sadev, la diaspora comorienne et la Commune de Nyumandro Kiblan, leur montant s'élève à 1,6 M€.

La Fondation Sadev a aussi accompagné les communes de Nyumandro Kiblan et de Mitsamiouli pour la mise en place de la première intercommunalité de l'eau des Comores. Depuis décembre 2017, celle-ci gère le service public de l'eau pour plus de 15 000 personnes. En 2018, la Fondation Sadev continuera de suivre et d'accompagner techniquement cette nouvelle structure avec l'objectif d'en faire la référence de service et de gestion aux Comores.

UN PROJET DE FORMATION ET D'INSERTION QUI SE CONCRÉTISE PAR DES EMPLOIS

La Fondation Sadev poursuit aussi l'accompagnement du Centre de Formation et d'Insertion Professionnelle (CFIP) de Djomani. Conduit grâce au partenariat avec le GREF et le cofinancement de l'Union Européenne, ce projet porte sur le renforcement



de la formation et de l'insertion des jeunes diplômés du CFIP. Il enregistre des résultats très positifs puisque trois mois après leur certificat de formation, les jeunes sortis du centre sont en activité dans le domaine du bâtiment. La formation professionnelle coûtant cher et la structure restant fragile, la Fondation Sadev maintient son accompagnement pour 2018 avec pour objectif sa totale autonomie à la rentrée 2018/2019.

faits marquants 2017



Pour Sadev 94, 2017 a été riche en lancements de projets, en livraisons de programmes, en inaugurations partagées avec les habitants, autant d'évènements qui démontrent sa vitalité et son dynamisme. Une année qui aura été également marquée par la nomination de Christian Favier au titre de président.



9 janvier
2017
••

SUCY-EN-BRIE

Sadev 94, aménageur de la ZAC du Centre-ville

Marie-Carole Ciuntu, maire de Sucy-en-Brie, vice-présidente du Conseil régional d'Île-de-France et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, ont signé le traité de concession pour l'aménagement de la ZAC du centre-ville. Outre la requalification et l'embellissement des espaces publics, le projet comporte la création de **350 logements diversifiés**, dont 20 % sociaux, **5 500 m² de locaux commerciaux** en pied d'immeubles et la réalisation d'un **parking public souterrain de 180 places**.



19 mai
2017
••

IVRY-SUR-SEINE

Plusieurs inaugurations à Ivry Confluences

Dans une ambiance très festive, une fanfare, des clowns et des marionnettes géantes ont accueilli les enfants et les riverains pour les inaugurations officielles de la Cité Émile-Blin, des résidences Madiba et Carminéo par Philippe Bouyssou, maire d'Ivry-sur-Seine. Soit **256 logements neufs**, dont **133 sociaux** et **122 en accession à la propriété**, inaugurés ce jour-là dans la ZAC Ivry Confluences dont Sadev 94 est l'aménageur.



2 juin 2017

••

VILLEJUIF

Coup d'envoi pour la construction de 235 logements

Située sur la RD 7, à proximité du centre-ville, au pied du métro Louis-Aragon, la ZAC Aragon propose un programme d'environ **700 logements diversifiés**, des commerces et des services de proximité, des activités tertiaires et hôtelières. La quasi-totalité du programme sera développée par le groupement de promoteurs Promogendre. La pose d'une première pierre a marqué le démarrage de la construction d'un **premier lot de 235 logements en accession**. Livraison prévue courant 2018.

8 septembre
2017

••

BEZONS

La Maison des Sports a ouvert ses portes

En présence de plusieurs centaines de Bezonnais, Dominique Lesparre, maire de Bezons, a inauguré la Maison des Sports réalisée sous maîtrise d'ouvrage de Sadev 94, dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville dont elle est l'aménageur. **12 mois de travaux** auront été nécessaires pour sortir de terre cet équipement. Il accueille en un lieu unique une **salle de gymnastique**, un espace dédié à la musculation, deux dojos, une salle de boxe, trois **courts de tennis** et un **terrain de football** synthétique agrémenté d'une **tribune de 350 places**.

14 octobre
2017

••

IVRY-SUR-SEINE

Nouveautés à l'Espace des Confluences

L'inauguration de la centrale de chauffage urbain par géothermie, réalisée dans le cadre de la ZAC Ivry Confluences, aménagée par Sadev 94 avait constitué un premier événement. Dans la continuité, les Ivryens ont découvert à l'Espace des Confluences, la maison du projet, la nouvelle **exposition présentant l'opération et sa grande maquette (36 m²)**. Cette dernière a fait l'objet d'une importante mise à jour, avec l'intégration en modèles réduits de près de 20 programmes de construction déjà réalisés.

7 juin
2017

••

CHOISY-LE-ROI

Une résidence hôtelière et étudiante flambant neuve

Didier Guillaume, maire de Choisy-le-Roi, Patrice Pichet, président-directeur général du Groupe Pichet, et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, ont inauguré le "All Suites Choisy-le-Roi". Situé dans le Quartier du Port, dont Sadev 94 est l'aménageur, cet ensemble est composé d'une **résidence hôtelière de tourisme et d'affaires 3 étoiles** et d'une **résidence étudiante**. D'une capacité totale de **430 lits**, il comprend également un restaurant.

23 septembre
2017

••

VITRY-SUR-SEINE

Inauguration des premières réalisations de la ZAC Rouget-de-Lisle

Au cours de la matinée, entouré de nombreux élus, personnalités et habitants, Jean-Claude Kennedy, maire de Vitry-sur-Seine, a inauguré un **immeuble de 66 logements locatifs sociaux** réalisé par Sadev 94 pour le compte d'Immobilier 3F. Le programme intègre également le terminal de collecte pneumatique des ordures ménagères, géré par l'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre, la station de chauffage urbain, géré par le syndicat intercommunal de chauffage urbain Choisy Vitry, ainsi que les espaces publics aménagés aux abords de ces trois constructions.





27 octobre
2017

BEZONS

Première pierre pour la résidence First

Dominique Lesparre, maire de Bezons, Michel Dulimon, directeur de la promotion du Groupe Arcade, Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 et les futurs acquéreurs de la Résidence First ont posé la première pierre de cet ensemble de **55 logements en accession**, avec des commerces en pied d'immeuble. Il s'agit là du premier programme mixte lancé dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville aménagée par Sadev 94. Livraison prévue pour fin 2018.



22 novembre
2017

Christian Favier, nouveau président de Sadev 94

Christian Favier, président du Conseil départemental du Val-de-Marne, a été élu à l'unanimité du Conseil d'administration, président de Sadev 94. A cette occasion, il a notamment déclaré "qu'il était

très important pour les villes et le Département de disposer d'un outil de cette qualité que beaucoup nous envient. Sadev 94 travaille bien à ce qui est essentiel pour les habitants : répondre à leurs besoins en matière d'emplois, de logements, de déplacements. Et cela en étant toujours plus et mieux au service de l'intérêt général."



7 décembre
2017

BAGNEUX

Conférence sur le pôle tertiaire de Bagneux au SIMI

Près de **250 personnes ont assisté à la conférence** organisée par Sadev 94 sur le thème "Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux, le nouveau pôle tertiaire du Grand Paris". De gauche à droite : Thierry Behiels, CEO de Codic International, Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux, Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 et Jérôme Le Gall, directeur général délégué de Arte Charpentier Architectes, Philip Gaillard, directeur général d'HRO France était également présent.



14
novembre
2017

VILLEJUIF

Présentation de Campus Grand Parc au Forum des Projets urbains

Lors du dernier Forum des Projets urbains, Sadev 94 a présenté la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif dont elle est l'aménageur pour le compte de l'Établissement public territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre. Cette opération, développée autour de l'Institut de lutte contre le cancer Gustave-Roussy, prévoit la réalisation de **115 000 m² (SDP) dédiés aux activités économiques**, en lien avec la santé, et la création de **3 300 logements**. Les intervenants étaient Jean-Yves Le Bouillonnet, maire de Cachan, représentant l'EPT, Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, et Pierre Alain Trévelo de l'agence TVK urbaniste de la ZAC.



29 novembre
2017

VITRY-SUR-SEINE

Une plantation de premier arbre bien arrosée !

Jean-Claude Kennedy, maire de Vitry-sur-Seine, Michel Leprêtre, adjoint au maire et président de Grand Orly Seine Bièvre, et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 n'ont pas hésité à se mouiller lors de cette plantation de premier arbre, organisée par Emerige pour **marquer le démarrage de la construction de son programme "Variations", 59 logements en accession répartis sur deux immeubles**, réalisé dans le cadre de la ZAC Rouget-de-Lisle, aménagée par Sadev 94.

Des programmes, **un avenir.**

18 VILLES ET 44 PROJETS DESSINENT
LA CARTE 2017 DU TERRITOIRE SUR LEQUEL
SADEV 94 TRACE LE FUTUR ET ACCOMPAGNE
UNE MÉTROPOLE EN PERPÉTUELLE
CONSTRUCTION. POUR SE RÉINVENTER
JOUR APRÈS JOUR AU GRÉ DE PROGRAMMES
D'AMÉNAGEMENT AMBITIEUX.

territoire et projets



1/ ARCUEIL

- p. 30 / La Vache Noire
 - p. 31 / La Vache Noire - Îlot Laplace
 - p. 32 / ZAC du Coteau
 - p. 33 / Chaperon-Vert
 - p. 34 / Chaperon-Vert - Lot 8
-

2/ BAGNEUX

- p. 37 / Ecoquartier Victor-Hugo
 - p. 38 / ZAC du Moulin Blanchard
 - p. 38 / Albert Petit - Plaine de jeu
-

3/ BEZONS

- p. 39 / Cœur de Ville
 - p. 40 / Cœur de Ville - Salle polyvalente
 - p. 40 / Cœur de Ville - Complexe sportif
-

4/ BOISSY-SAINT-LÉGER

- p. 41 / ZAC la Charmerai
-

5/ BONNEUIL-SUR-MARNE

- p. 42 / ZAC Aimé-Césaire
-

6/ CHAMPIGNY-SUR-MARNE

- p. 43 / Le Bois l'Abbé
 - p. 44 / Les Simonettes Nord
 - p. 47 / Place Lénine
 - p. 47 / Champ de l'Alouette
 - p. 48 / Les Bords de Marne
-

7/ CHOISY-LE-ROI

- p. 49 / Les Hautes-Bornes
 - p. 50 / Le Quartier du Port
-

8/ GRIGNY / VIRY-CHÂTILLON

- p. 51 / La Grande-Borne
-

9/ IVRY-SUR-SEINE

- p. 52 / Ivry Confluences
 - p. 53 / Ivry Confluences
 - p. 54 / Ivry Confluences - Collège Assia Djebar
 - p. 55 / Ivry Confluences - Ancien site des entrepôts du BHV
-

10/ ORLY

- p. 56 / Quartier des Aviateurs
 - p. 56 / Ferme Marais
-

11/ LA QUEUE-EN-BRIE

- p. 59 / ZAC Notre-Dame
- p. 59 / La Montagne

12/ RUNGIS

- p. 73 / Conservatoire de musique et de danse
-

13/ SUCY-EN-BRIE

- p. 60 / Centre-Ville
 - p. 61 / Bourg ancien
-

14/ VILLEJUIF

- p. 62 / ZAC Aragon
 - p. 65 / Campus Grand Parc
 - p. 66 / Villejuif Bio Park
-

15/ VALENTON

- p. 69 / Val-Pompador
-

16/ VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

- p. 70 / ZAC de la Pologne
 - p. 70 / Quartier de Triage
-

17/ VILLIERS-SUR-MARNE

- p. 73 / Groupe scolaire Simone-Veil
-

18/ VITRY-SUR-SEINE

- p. 74 / Domaine Chérioux
 - p. 75 / Domaine Chérioux Éco-campus
 - p. 76 / ZAC Rouget-de-Lisle
 - p. 79 / ZAC Rouget-de-Lisle - Îlot A
 - p. 79 / ZAC Rouget-de-Lisle - Carré de Lisle
-

3

BEZONS

Si le Val-de-Marne reste au cœur des champs d'intervention de Sadev 94, son engagement porte au-delà des frontières du département.



La Vache Noire

ARCUEIL



AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

5 hectares de ZAC
350 logements
38 000 m² de bureaux
1 hôtel de 170 chambres
1 cinéma de 6 salles



PERSPECTIVES 2018

- Obtention du PC pour la réhabilitation de la Maison Soulas en vue de sa transformation en restaurant
- Démarrage des travaux de construction du programme de bureaux par Kaufman & Broad (avenue Aristide-Briand)
- Obtention des PC des programmes de logements de l'îlot Laplace
- Fin des travaux de mise en état des sols de l'emprise
- Démarrage des travaux de construction

• 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", où résident des habitants en logements locatifs sociaux. 38 000 m² de bureaux, l'école Aimé-Césaire, une crèche, un hôtel et un cinéma complètent 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 un restaurant de qualité.

Sur l'îlot Laplace, entre les avenues Allende et 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 commerces en rez-de-chaussée et un espace public piétonnier d'environ 2 000 m² y seront également aménagés. Après consultation, Sadev 94 a désigné le promoteur Kaufman & Broad pour la réalisation d'un programme de bureaux. D'une surface d'environ 10 000 m², en limite avec la Ville de Bagneux, ce bâtiment innovant sera construit en structure bois et béton.

La Vache Noire

Îlot Laplace

ARCUEIL



Îlot Laplace, la dernière "pierre" du quartier

Situé entre l'avenue Allende, au nord, et l'avenue Laplace, au sud, l'Îlot Laplace est le dernier lot de la ZAC de la Vache Noire. Sur cette emprise d'environ 5 000 m², trait d'union entre deux quartiers dynamiques, Sadev 94 a initié un programme alliant mixité sociale et fonctionnelle, qualité architecturale et urbaine. Deux bâtiments composent le projet.

Côté avenue Laplace, 91 logements en accession et sociaux seront construits, ainsi que deux commerces et trois ateliers d'artistes en rez-de-chaussée. Côté avenue Allende, un programme plus petit se développera, véritables maisons de ville intégrant cinq ateliers d'artistes en rez-de-chaussée et sept logements sociaux à l'étage. Les deux bâtiments seront reliés par un espace piétonnier paysager d'environ 2 000 m² qui permettra de connecter aisément l'avenue Laplace au centre commercial. Les logements en accession seront construits par Sadev 94 et Expansiel dans le cadre d'une co-promotion.

Les logements sociaux et les ateliers d'artistes seront réalisés par Sadev 94 en maîtrise d'ouvrage directe et vendus en Vefa à Opaly, le bailleur social de la Ville d'Arcueil. La maîtrise d'œuvre du projet est assurée par le groupement composé de l'agence François Leclercq (architecte), Berim (BET) et Mazet (économiste).

CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

7 000 m² de SDP
98 logements dont
59 en accession et **39** sociaux
8 ateliers d'artistes
2 commerces
2 000 m² d'espace public piétonnier paysager



PERSPECTIVES 2018

- Obtention des PC des bâtiments de l'Îlot Laplace
- Finalisation des travaux de mise en état des sols (démolition et injection des carrières)
- Désignation de l'entreprise qui réalisera les travaux de construction
- Démarrage des travaux de construction

ZAC du Coteau

ARCUEIL



AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

4,9 hectares de ZAC
82 000 m² SDP d'activités économiques
9 600 m² SDP de logements
2 hectares supplémentaires de parc départemental



PERSPECTIVES 2018

- Signature d'une promesse de vente avec la Compagnie de Phalsbourg
 - Dépôt du PC d'Écotone fin 2018

• Un panorama exceptionnel

Trois missions sont fixées pour la ZAC du Coteau : créer une nouvelle entrée de ville, ouvrir le parc sur Arcueil et proposer une offre immobilière diversifiée de qualité. Aux portes de Paris, ce programme domine la vallée de la Bièvre et le parc départemental du Coteau. Grâce à son parc de 11 hectares et son intégration à la coulée verte, la ZAC reliera le parc Montsouris (Paris), celui des Hautes-Bruyères (Villejuif) et le parc des Lilas (Vitry-sur-Seine). Menée conjointement par Sadev 94 et la ville d'Arcueil, l'opération a donné jour à la réalisation d'immeubles résidentiels dans cet environnement privilégié.

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.

Avec plus de 60 000 m² consacrés à de l'activité économique diversifiée, l'ensemble des programmes situés sur les îlots Nord et Sud accompagnera le développement du Sud de la capitale. En 2017, le site du Coteau a été retenu dans le cadre de la consultation "Inventons la Métropole du Grand Paris". Lauréate de cet appel à projet, la Compagnie de Phalsbourg souhaite réaliser sur les îlots Nord et Sud un ensemble de 82 000 m² SDP à usages de bureaux, hôtel, restaurant, commerces et équipements. Baptisé Écotone, ce programme devrait être livré début 2023.

Chaperon-Vert

ARCUEIL



• Un quartier qui change de visage

La convention signée en 2008 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) avait comme objectifs l'ouverture et la rénovation du quartier du Chaperon-Vert. Sa transformation répondait à la volonté de la municipalité de proposer des structures modernes, adaptées aux besoins des habitants. L'aménagement de cette ZAC par Sadev 94 se traduit par la création d'un groupe scolaire, d'une résidence étudiante, de logements, de commerces et d'espaces publics.

L'ensemble est agrémenté d'un parc d'un hectare, la Promenade des Berges, aménagé sur les rives de l'A6, à l'est du quartier. En 2017, Sadev 94 a livré le lot 8, un ensemble de logements en accession à la propriété et sociaux avec un centre municipal de santé en rez-de-chaussée dont l'aménagement intérieur sera piloté par la Ville. Le lot 4 B/C pour la Foncière Logement (AFL), en contrat de promotion immobilière (CPI) avec BPD Marignan, a également été livré.

L'acte de vente du lot 9 a été signé avec Ideve et AXA en vue de la réalisation d'un programme de bureaux le long de l'avenue Lénine. Enfin, les travaux d'aménagement des espaces publics conduits pour désenclaver le quartier et améliorer les circulations piétonnes sont en cours d'achèvement. Ils seront livrés au premier trimestre 2018.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

1,3 hectare de ZAC
595 logements diversifiés
 (300 en accession, 188 en locatif social et 107 étudiants)
16 455 m² de bureaux
700 m² de commerces et activités



PERSPECTIVES 2018

- Démarrage des travaux de construction du lot 9
 - Finalisation des travaux de la dernière tranche d'aménagement des espaces publics

Chaperon-Vert

LOT 8

ARCUEIL



CONSTRUCTION



LOCALISATION



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 2018

Démarrage des travaux
d'aménagement du centre
municipal de santé

Logements et centre municipal de santé sur le lot 8

Place Marcel-Cachin, en limite d'Arcueil et de Gentilly, le lot 8 intègre au sein d'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 a réalisé les logements en Vefa pour le compte du groupe SNI et de EFIDIS.

L'agence Marjolin & Pierre Boudry a conçu l'architecture de ce dernier lot de logements du quartier du Chaperon-Vert qui tient une place de choix et crée un lien avec les rues voisines. Tout en transparence et jeux de lumière, le dynamisme des façades s'accorde parfaitement à l'énergie de la ville et participe à l'animation de la vie du quartier.

Débuté en 2016, le chantier s'est achevé à l'automne 2017. Les logements et les parties communes ont été livrés aux bailleurs en octobre. L'aménagement intérieur du centre municipal de santé par la ville d'Arcueil se prolongera jusqu'en 2019.

“ La parfaite entente entre la ville et son aménageur est une composante essentielle de la réussite d'un projet d'aménagement ”

Thierry Behiels
CEO de Codic international





Présentez-nous Codic International ?

Codic est une société de promotion immobilière créée en 1970. Nous sommes actifs dans l'immobilier tertiaire, commercial et multifonctionnel en France, en Belgique et au Luxembourg. Nous nous qualifions volontiers de pionniers avec une recherche constante d'anticipation des marchés. Nous cherchons à créer notre propre foncier là où nos concurrents sont plutôt dans la mise en œuvre de projets initiés par les pouvoirs publics.

Pourquoi avez-vous fait ce choix de Bagneux pour y développer d'importants programmes d'immobilier tertiaire ?

Bagneux est une porte très importante du sud parisien, un axe structurant en première couronne francilienne, à la fiscalité attractive sur les bureaux et avec des valeurs locatives parmi les plus compétitives de la 1^{ère} couronne parisienne. Nos opérations sont situées en bordure de la plus importante pénétrante du sud de Paris, la Départementale 920. Le prolongement de la ligne 4 du Métro avec une station à proximité, interconnectée avec la future ligne 15 du Grand Paris Express et le RER B, a été pour nous déterminant. Nous avons aussi rencontré des personnes à l'écoute. En 2010, la Ville a créé la ZAC Victor-Hugo en entrée de ville. Notre immeuble Résonance a été le premier à y être intégré.

Quelles sont les caractéristiques de Résonance, inauguré à l'automne 2016, et où en êtes-vous de sa commercialisation ?

Il s'agit d'un immeuble de 25 000 m² de bureaux répartis sur huit étages offrant des plateaux de 3 000 m² et une qualité de services inégalée sur la 1^{ère} couronne sud. Nous répondons à la demande actuelle des entreprises : immeuble connecté, coûts et performances énergétiques maîtrisés, services pointus, modularité et flexibilité des plateaux. Résonance anticipe les nouveaux usages et offre la possibilité d'une densification très importante. La façade de l'immeuble, créée par l'agence SCAU, est le reflet d'une architecture ambitieuse et iconique et des exigences habituelles de Codic. Neopost a été très vite intéressé par les niveaux supérieurs. L'immeuble a été vendu à Schroders et la commercialisation se poursuit avec succès avec l'entrée récente d'un second locataire.

Parlez-nous de vos nouveaux programmes tertiaires Network dans la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux, pour lequel vous avez annoncé, à l'occasion du dernier SIMI, avoir signé avec un important utilisateur ?

Network I et Network II sont développés dans la même philosophie, à savoir le caractère plus établi de la ZAC et la volonté de toujours coller au plus près des exigences des utilisateurs : services "comme à la maison", conciergerie dématérialisée, offre de restauration différenciée, réversibilité des espaces, immeuble hyper connecté. Network I est déjà pré-loué à Mondadori France, séduit par le caractère performant à tout niveau de l'immeuble. L'architecture a été confiée à Brenac & Gonzalez. Les deux immeubles sont développés en partenariat avec Nexity.

Sadev 94 a repris le traité de concession de la ZAC, devenant ainsi votre principal interlocuteur. Comment se passe la relation de travail ?

En reprenant le travail initié par la SEMABA, Sadev 94, est venue apporter sa grande expérience de l'aménagement aux ambitions très fortes de Bagneux, notamment environnementales, avec la recherche du label EcoQuartier et l'intégration d'un réseau de géothermie. L'exemplarité de cette volonté a été soulignée lors de la COP 21. L'intégration des responsables de projets de la SEMABA dans les effectifs de Sadev 94 a été un gage de continuité. La parfaite entente entre la ville et son aménageur est une composante essentielle de la réussite d'un projet d'aménagement. De ce point de vue-là, c'est une grande source de satisfaction. Je voudrais mettre en avant le professionnalisme des équipes de Sadev 94, source de relations de travail excellentes, d'écoute permanente, d'échanges fructueux et de compréhension mutuelle.

Écoquartier

Victor-Hugo

BAGNEUX



• La première pierre du Grand Paris

La ZAC Écoquartier Victor-Hugo est une opération d'aménagement créée par la Ville de Bagneux en 2012 et confiée à la SEMABA* dont le traité de concession d'aménagement a été transféré à Sadev 94 en octobre 2016. Elle se situe au nord de la commune de Bagneux, en limite des communes d'Arcueil et Cachan, le long de la RD920 (ex N20). Atout essentiel pour le renouveau de ce quartier, la construction en son cœur d'une station de la ligne 4 prolongée du métro et d'une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express (mises en service prévues : respectivement 2021 et 2024).

Ce projet d'aménagement s'articule autour de plusieurs axes. Le développement de l'activité économique tertiaire et commerciale se traduira par un accroissement et une diversification des emplois sur le territoire de la commune. La construction de logements diversifiés répondra aux attentes en matière d'habitat et renforcera la mixité sociale. La reconstruction et l'extension d'une crèche, la construction d'un nouveau groupe scolaire viendront enrichir les équipements publics existants.

Ce projet urbain s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et de développement durable. Il s'appuie 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 2017, les acquisitions foncières se sont poursuivies. Les démolitions réalisées, deux lots de logements et un immeuble de bureaux ont été livrés. Les chantiers de la ligne 4 et de la ligne 15, entrepris depuis fin 2015 et début 2017, ont continué. Un lot mixte de logements sociaux et en accession, avec une crèche municipale en pied d'immeuble, est en cours de construction. Après l'inauguration, fin 2016, du premier lot de bureaux de la ZAC (Immeuble Résonance), tous les lots de bureaux ont été réservés par des promesses de vente. L'installation d'une maison d'édition dans le deuxième programme en cours de réalisation est également le marqueur d'un développement économique du secteur. Enfin, le dernier immeuble situé sur la place des gares a également fait l'objet d'une promesse de vente en 2017 pour une programmation mixte ambitieuse : logements, équipement public polyvalent, plateau d'économie sociale et solidaire et commerces.

* Société d'économie mixte Agir pour Bagneux

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 19,5** hectares de ZAC
- 2 000** logements
- 118 000** m² de bureaux
- 17 000** m² de commerces
- 1** crèche municipale de **99** berceaux
- 10-11** classes financées pour un nouveau groupe scolaire de **20** classes construit hors ZAC



PERSPECTIVES 2018

- Modification du dossier de réalisation
- Fin des démolitions du secteur 1 en entrée de ville
 - Finalisation de la maîtrise foncière des lots de bureaux de la ZAC
- Livraison des espaces publics du secteur 3 autour d'un jardin public et d'une voirie nouvelle
 - Validation de l'AVP2 sur les espaces publics des gares
- Dépôt et approbation du PC du 1^{er} lot du pôle Gares
- Lancement d'une consultation pour la sélection des promoteurs pour les lots du secteur 4 (logements et commerces)

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

Environ **450** logements
1 crèche municipale



PERSPECTIVES 2018

- Livraison des espaces publics de la rue Ledru-Rollin
- Livraison du lot Dampierre 2 et des Maisons de ville
- Poursuite du montage de l'opération privée à l'angle Fontenay/Allende



ZAC du Moulin

Blanchard

BAGNEUX

• L'émergence d'un nouveau centre de vie

Située à l'ouest de Bagneux, à proximité directe de son centre-ville, la ZAC du Moulin Blanchard a été créée en 2004 par la commune de Bagneux qui a conclu la même année une convention publique d'aménagement avec la SEMABA. Cette opération a notamment pour objet le réaménagement de la rue Ledru-Rollin, la création d'un équipement pour la petite enfance, l'édification de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété selon des formes variées (immeubles et ensembles de maisons de ville). Environ 290 logements ont été déjà livrés et 150 autres le seront d'ici 2021, terme de l'opération. La SEMABA a confié à Sadev 94 un mandat de gestion opérationnelle de la ZAC en 2016, prorogé d'un an en novembre 2017. En 2018, deux lots de près de 55 logements seront livrés. Une opération privée est en cours de montage pour la réalisation d'environ 80 logements et d'une cellule commerciale.



Opération Albert Petit

Plaine de jeu

BAGNEUX

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

147 logements en accession libre réalisés
38 logements en accession dont **4** en accession sociale à réaliser



PERSPECTIVES 2018

- Signature de la promesse de vente du lot 1 et réitération de l'acte de vente
- Démarrage des travaux de construction du lot A
- Poursuite des études de MOE des espaces publics

• Un mandat de gestion opérationnelle pour Sadev 94

Cette opération est située entre l'avenue Albert Petit et la Plaine de jeu à Bagneux. Sa réalisation a été concédée à la SEMABA en mai 2008. Le programme initial prévoyait la réalisation de 147 logements privés, répartis sur 3 lots, et de 40 logements en locatif social. Le programme privé a été livré en 2016. Le volet social a évolué vers un projet proposant de l'accession libre et sociale. La SEMABA a confié un mandat de gestion opérationnelle à Sadev 94 qui suivra la construction de ces programmes de logements dont la livraison du dernier lot est prévue au premier semestre 2020, et poursuivra la réalisation des espaces publics en cours : aménagement de l'entrée de la Plaine de jeux depuis l'avenue Albert Petit et la bande de terrain située entre les nouveaux programmes, équipement sportif.



Cœur de Ville

BEZONS

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION

BEZONS

PARIS



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



PERSPECTIVES 2018

- Cession des droits à construire
du lot principal
- Lancement des travaux, plus de
750 logements concernés ainsi
que la totalité du programme
commercial
- Livraison du programme de
55 logements réalisé par Arcade
- Démarrage des travaux pour
la construction d'une salle
polyvalente
- Poursuite des négociations
foncières

Le nouveau centre-ville prend forme

Sur 110 000 m² de logements, de commerces et d'équipements publics, Sadev 94 avait pour mission de faire de la ZAC Cœur de Ville un lieu de vie incontournable. Aujourd'hui doté d'un hôtel de ville flambant neuf, d'un groupe scolaire composé de 16 classes et d'un complexe sportif, le centre-ville va bénéficier de l'édification de plus de 1 000 logements, d'une galerie commerciale avec un cinéma et d'une salle polyvalente. L'accès aux équipements publics et aux commerces sera facilité par un parking souterrain public de 600 places. Côté espaces publics, le parc Bettencourt sera non seulement requalifié mais aussi agrandi.

Une charte de développement durable mise en place par la ville de Bezons s'appliquera à la création et la valorisation des espaces verts et des circulations douces, comme à la sobriété énergétique des constructions. Symbole de l'ambition du projet, la ZAC Cœur de Ville a reçu en décembre 2017 le label écoquartier, décerné par le ministère de la Cohésion des Territoires. En 2017, Sadev 94 a livré le complexe sportif. Les travaux du premier programme de 55 logements, réalisé par Arcade, ont démarré. La maîtrise foncière s'est poursuivie.



Cœur de ville

BEZONS

CONSTRUCTION



LOCALISATION

BEZONS

PARIS



PERSPECTIVES 2018

- Dépôt du PC
- Démarrage des travaux

• Une nouvelle salle polyvalente à côté de l'Hôtel de ville

Cet équipement occupera les deux premiers niveaux d'un ensemble immobilier s'élevant sur six étages qui comprendra également 59 logements avec un niveau de parking en sous-sol. L'opération a été confiée à Cogedim qui a missionné l'agence d'architecture Daquin & Ferriere pour sa conception. Une salle de danse et la Maison des associations prendront place dans la future salle polyvalente qui sera équipée pour accueillir des événements culturels, familiaux ou associatifs. Sa livraison est prévue pour début 2020.



Cœur de ville

BEZONS

CONSTRUCTION



LOCALISATION

BEZONS

PARIS

• Un complexe sportif pour dynamiser le centre-ville

Dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC Cœur de Ville, Sadev 94 a réalisé un nouvel équipement sportif. Il comprend une Maison des sports, avec dojo, 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 dispose désormais d'un stade pour le déroulement de ses matchs avec une tribune intégrant des vestiaires et divers espaces de rangement. Trois terrains de tennis et un club house ont également été aménagés. Démarrés en juin 2016, les travaux de construction se sont achevés au cours du premier semestre 2017. L'équipement a été livré en juin puis immédiatement ouvert au public.



ZAC la Charmeraie

BOISSY-SAINT-LÉGER

• Un nouveau souffle pour le quartier du centre commercial

Très bien situé et proche de la gare du RER A, le centre commercial Boissy 2 a été construit dans les années 1970. Aujourd'hui, cette construction en béton de 27 000 m² qui enclave le quartier de la Haie Griselle est fortement dégradée et n'est occupée qu'aux deux-tiers. Aussi, la ville de Boissy-Saint-Léger a-t-elle engagé un processus de renouveau de ce secteur avec la création de la ZAC la Charmeraie sur un périmètre opérationnel de près de 7 hectares.

En 2015, à l'issue d'une consultation, Sadev 94 a été désignée comme aménageur. Le projet prévoit la construction de près de 46 500 m² de logements, dont environ 43 500 m² en accession libre et 3 000 m² en accession à prix maîtrisés. 7 300 m² de locaux commerciaux, d'activités ou de services en pied d'immeuble seront créés, 3 000 m² étant dédiés à une surface alimentaire, locomotive des commerces du quartier. 100 places de parking seront mises à la disposition du public.

En 2017, le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé et le dossier loi sur l'eau finalisé.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION

PARIS

BOISSY-SAINT-LÉGER



CHIFFRES CLÉS

7 hectares de ZAC
46 500 m² de logements en accession
7 300 m² de locaux commerciaux, d'activités et/ou services



PERSPECTIVES 2018

- Obtention de l'arrêté de DUP
- Finalisation des études urbaines
- Lancement des premières consultations promoteurs
- Poursuite des négociations foncières

ZAC Aimé-Césaire

BONNEUIL-SUR-MARNE



AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 2 hectares de ZAC
- 260 logements
- 3 300 m² d'espaces verts
- 1 voie nouvelle
- 1 mail piétonnier
- 1 centre d'Art de 450 m²



PERSPECTIVES 2018

- Poursuite des travaux du programme de logements en accession à la propriété
- Travaux d'aménagement du Centre d'Art
- Réalisation des travaux de VRD de la phase 3
- Livraison des travaux de requalification effectués par le Département le long de la RD19

• Un nouveau quartier du centre-ville

En bordure de la RD19, à l'intersection du centre historique, d'une zone pavillonnaire et de grands ensembles, Sadev 94 aménage ce nouveau quartier du centre-ville de Bonneuil-sur-Marne. Plus de 260 logements en locatif social, accession sociale et accession libre, ainsi qu'un équipement culturel en pied d'immeuble seront réalisés. 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 valoriseront le cadre de vie.

En 2017, la SEMABA a livré les 92 logements répartis sur deux immeubles réalisés en Vefa, pour le compte de l'OPH de Bonneuil-sur-Marne. Pour sa part, Sadev 94 a pris en charge 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 et ceux de la phase 2 correspondant au parvis Aimé Césaire. Les Nouveaux Constructeurs ont poursuivi la réalisation d'un programme d'environ 170 logements en accession à la propriété au pied duquel prendra place le centre d'Art dont le local brut (façade comprise) sera réalisé par le promoteur, Sadev 94 se chargeant de l'aménagement intérieur de cet équipement culturel qui accueillera une salle principale d'exposition, des salles d'exposition vidéo et numérique, une maison des projets et une cafétéria.



• Une rénovation d'envergure qui arrive à terme

Lancée en 2010, la réhabilitation du quartier du Bois l'Abbé est un projet de rénovation urbaine aux dimensions singulières et impressionnantes. 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, il concerne 2 500 logements collectifs. Soit le parc de logements sociaux le plus important de Champigny-sur-Marne, représentant 12 % de la population de la ville.

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. La création d'espaces publics plus adaptés et de nouvelles voiries, l'amélioration de l'offre en matière d'activités économiques constituent également d'autres priorités.

Sadev 94 est l'aménageur de ce projet d'envergure en voie d'achèvement. Elle a également réalisé le réaménagement des espaces publics et procédé à la reconstruction du groupe scolaire Anatole-France qui accueille environ 750 élèves.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



PARIS

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



CHIFFRES CLÉS

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



PERSPECTIVES 2018

- Livraison de la totalité des espaces publics réaménagés
 - Cession d'un îlot pour la réalisation de 48 logements en accession



Les Simonettes Nord

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 5 hectares de périmètre
- 400 à 450 logements
- 9 000 m² de bureaux
- 15 000 m² de locaux d'activités dédiés aux PME



PERSPECTIVES 2018

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

• Un nouveau quartier avec la gare de la ligne 15 comme atout majeur

La reprogrammation du site Simonettes-Nord, bordant l'autoroute A4 et constitué d'anciennes terres maraîchères, est actée. Initialement destiné à un centre commercial de 35 000 m², il devrait désormais accueillir des PME/PMI au cœur d'une programmation mixte.

Dans cette perspective, Sadev 94 s'est adjoint les services de l'agence d'architecture et d'urbanisme François Leclercq. Le projet vise désormais la réalisation de 28 000 m² de logements, 9 000 m² de tertiaire et 15 000 m² d'activités. Atout majeur du site, son accessibilité se trouvera prochainement renforcée avec, à proximité immédiate, la mise en service de la gare "Bry-Villiers-Champigny" de la ligne 15 du Grand Paris Express, à l'horizon 2024.

2017 a permis de valider le nouveau programme. Une consultation a été lancée pour désigner un groupement d'opérateurs auxquels sera cédé l'ensemble des droits à construire. Sadev 94 a d'ores et déjà finalisé l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au développement des programmes qui seront retenus. L'aménagement du site verra prioritairement la réalisation d'immobilier d'entreprise.

“ Notre ambition est avant tout de conjuguer le développement économique de Champigny-sur-Marne et l’offre de logement ”



Christian Fautré

Maire de Champigny-sur-Marne



Champigny-sur-Marne est l'une des plus grandes villes du Val-de-Marne. Quels sont les enjeux urbains auxquels elle est confrontée aujourd'hui ?

Les grands enjeux urbains de Champigny-sur-Marne sont liés aux demandes d'habitat et d'emploi. Les entreprises ont besoin que leurs salariés vivent à proximité de leur lieu de travail. Elles ont conscience que la qualité de leur vie privée rejaillit sur leur

vie professionnelle. Nos grandes infrastructures ferroviaires et terrestres intéressent les entreprises, particulièrement les deux gares du Grand Paris Express, connectées au RER E. Cela augmente l'attractivité de la ville. L'arrivée du métro est une magnifique opportunité pour mettre en œuvre nos projets. Nous avons aussi des terrains disponibles sur la voie qui devait relier les autoroutes A4 et A6. Le développement économique y est attendu depuis plusieurs années.

Quels sont les objectifs et les priorités des opérations d'aménagement qui parcourent Champigny-sur-Marne ?

Notre ambition est avant tout de conjuguer le développement économique de la ville et l'offre de logement. À Champigny, nous voulons permettre aux habitants qui le souhaitent de rester dans la ville, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété. Nous allons également réaliser un meilleur maillage des bus pour faciliter l'accès aux gares, sans créer de parkings. Il y a un an, les assises de la mobilité ont permis de récolter des propositions concernant le covoiturage, la mise en libre-service d'autos et de vélos, la création de circulations douces qui vont dans ce sens.

Les Champinois sont-ils associés aux réflexions sur tous ces projets ?

La consultation citoyenne est chez nous une pratique démocratique très ancrée. Nous n'attendons pas que les habitants nous sollicitent pour aller vers eux. Cela nous permet de les rencontrer, de les écouter pour bien comprendre la nature de leurs souhaits. Ainsi, au sujet des transports, la participation a été forte. Lors d'une réunion, la salle était pleine.

Champigny est un des actionnaires de Sadev 94 depuis sa création. En quoi est-il important de disposer d'un tel outil et quelle appréciation portez-vous sur la collaboration entre la ville et son aménageur ?

La collaboration avec Sadev 94 est bonne. Un vrai projet urbain nécessite d'être accompagné. Sadev 94 propose une expertise et dispose de moyens humains que nous n'avons pas en interne et qu'il nous coûterait trop cher d'obtenir. Il existe une véritable compréhension des objectifs avec une prise en compte des demandes des élus intégrées au cahier des charges, surtout pour des projets urbains qui courent sur de nombreuses années. Les rencontres sont régulières. Tous les trois mois, nous organisons des points d'étape sur les dossiers. Nous créons les conditions pour que les projets soient finalisés. Il y a beaucoup de travail en commun. Nous sommes exigeants avec les équipes de Sadev 94. Il faut savoir discuter pour se faire comprendre.

Place Lénine

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

2 îlots à construire
 19 500 m² de logement
 2 000 m² d'équipement
 5 000 m² de commerces
 1 500 m² de bureaux



PERSPECTIVES 2018

- Dépôt du premier PC
 - Maîtrise foncière de l'îlot Verdun

• Une opération mixte pour redynamiser le centre-ville

En 2016, la ville de Champigny-sur-Marne lançait une consultation pour réaliser un programme immobilier afin de revitaliser son centre-ville. Et c'est Sadev 94, en co-promotion avec Ogic, qui a été désignée. Cette reconfiguration se caractérisera par la création de 320 logements, d'une nouvelle médiathèque, de bureaux et de nouveaux commerces. L'opération permettra une véritable requalification du tissu commercial en centre-ville autour d'une surface alimentaire promise à Monoprix. La construction elle-même se déroulera en deux phases successives pour l'implantation de deux îlots au sud et à l'ouest de la place Lénine. La livraison du premier programme, îlot Verdun, est prévue pour 2021, la seconde, îlot Carnot, devant intervenir en 2023.

CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

2 065 m² SDP de bureaux
 12 500 m² SDP de logements



PERSPECTIVES 2018

- Désignation de l'équipe de MOE
 - Lancement des études
 et des travaux de démolition
 - Dépôt du PC



Champ de l'Alouette

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

• Un nouvel ensemble immobilier

En co-promotion avec la société Promex Partners, Sadev 94 réalise un ensemble immobilier comprenant 200 logements, 2 niveaux de parking en sous-sol et un immeuble de bureaux de plus de 2 000 m². Ce dernier est destiné à accueillir des services du Département du Val-de-Marne.

Les Bords de Marne

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

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



PERSPECTIVES 2018

- Dépôt des derniers permis de construire pour la réalisation de bureaux
- Cession des derniers droits à construire

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. Composé du Musée de la Résistance nationale et d'une maison des arts plastiques, il comprend également 15 000 m² de bureaux entièrement occupés. Un pôle tertiaire dynamisé par l'implantation du siège social de IDF Habitat, d'une superficie de 2 740 m².

En 2017, des échanges approfondis avec différents opérateurs ont été menés en vue du développement d'immeubles tertiaires et d'une résidence de services. Les travaux d'aménagement des espaces publics ont été livrés ainsi que le nouveau siège social d'IDF Habitat.



Les Hautes-Bornes

CHOISY-LE-ROI

• L'entrée sud de la ville poursuit sa transformation

Voisin des villes d'Orly et de Thiais, le quartier des Hautes-Bornes constitue l'une des entrées de Choisy-le-Roi. Avec la restructuration de ce secteur peu urbanisé, disposant de terrains peu exploités, la municipalité saisit l'opportunité de poursuivre la requalification des quartiers sud de la commune.

Sadev 94 pilote ce projet associant immeubles d'habitations, activités économiques, équipements et espaces publics. 600 logements, dont une résidence "séniors", seront construits. Des voies et un mail piétonnier verront le jour. Un équipement sportif et des locaux d'activités compléteront ce nouvel ensemble urbain.

En 2017, le permis de construire pour la réalisation de la résidence séniors a été obtenu et les premiers locaux d'activités, d'une surface de 424 m² SDP, ont été livrés. La MOE pour la réalisation de l'équipement sportif a été désignée et le PC déposé à la fin de l'année.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

5 hectares de ZAC
 600 logements diversifiés
 2 000 m² d'activités
 (type PME/PMI)
 500 m² de commerces
 1 équipement sportif de 1 928 m²



PERSPECTIVES 2018

- Démarrage des travaux de la résidence sénior développée par le groupe Réside Etudes
- Lancement de la construction du gymnase
- Commercialisation des dernières charges foncières de l'opération

Le Quartier du Port

CHOISY-LE-ROI

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

12,5 hectares de ZAC
830 logements
100 000 m² dédiés au développement économique
40 000 m² d'espaces publics
5 000 m² de commerces, services et équipements publics



PERSPECTIVES 2018

- Travaux des espaces publics, du hall et du parvis de la gare RER au sein du quartier
- Promesses de vente sur les derniers lots de la ZAC
- Signature des conventions entre Ports de Paris et le futur occupant de la zone de loisirs

• Fédérer le fleuve, la ville et ses habitants

Le renouvellement du Quartier du Port est exemplaire de la mutation d'un ancien site industriel en un quartier animé de centre-ville. Directement desservi par le RER C, véritable trait d'union entre la Seine et le cœur de Choisy-le-Roi, il renoue le lien entre le fleuve, la ville et ses habitants. L'aménagement réalisé par Sadev94 comprend immeubles d'habitation, commerces, bureaux, médiathèque communale et crèches, avec comme objectif d'étendre le centre-ville de Choisy-le-Roi et d'encourager l'emploi.

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 finalisés. L'implantation des immeubles dédiés à l'activité économique constituera la dernière phase de l'opération.

2018 verra l'ouverture d'un accès modernisé, et mis aux normes PMR, de la gare RER et de son parvis. Un appel à projets sera lancé pour l'animation des quais. Un ambitieux nouveau projet orienté Sport et Santé se développera.



• Un quartier en voie de désenclavement

Conçue dans les années 60 par l'architecte Émile Aillaud, la Grande-Borne est située dans l'Essonne, sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon. Elle est isolée par deux voies départementales et coupée du reste de la ville de Grigny par l'autoroute A6. Aujourd'hui, elle fait l'objet d'un important projet de rénovation urbaine.

Sadev 94 s'est vu confier les missions de réaménagement des espaces publics, de création d'espaces de loisirs et de nouvelles voiries. La réalisation d'un ouvrage de franchissement de l'autoroute A6 a amélioré 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 construction de plusieurs voies. La plus importante d'entre elles est la rue de la Plaine, destinée à traverser la Grande-Borne et à relier le quartier au cœur de ville. Cette voie est doublée d'un site propre qui accueillera le T Zen 4, un bus à haut niveau de service.

En 2017, les travaux de la voie traversante, de la Plaine centrale et du secteur Miroir Église se sont poursuivis. La voie traversante, le secteur Miroir Église et l'ensemble des nouveaux espaces publics, places, chemins piétonniers, voirie, aires de jeux et espaces paysagers, ont été livrés. La Plaine centrale, véritable parc accueillant de multiples jeux pour enfants, a également été ouvert.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION

PARIS

GRIGNY / VIRY-CHÂTILLON



CHIFFRES CLÉS

1 site de 84 hectares

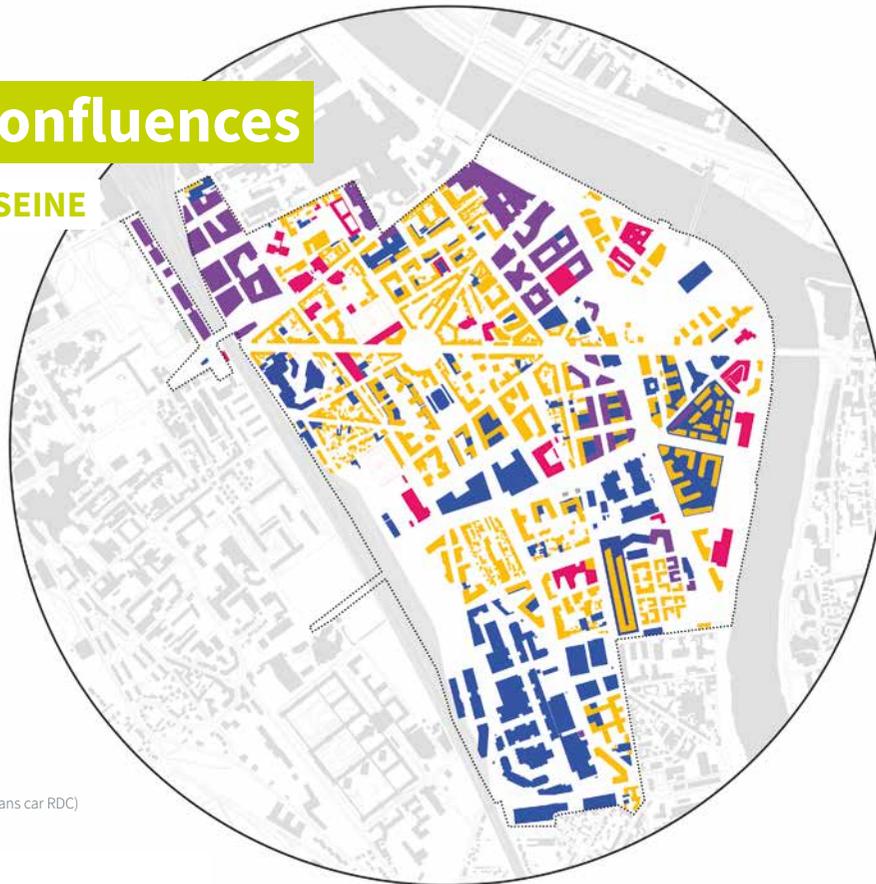


PERSPECTIVES 2018

- Mise en service de la voie de bus en site propre
- Livraison d'un espace de street work out
- Organisation des rétrocessions foncières

Ivry Confluences

IVRY-SUR-SEINE



- Logements
- Bureaux
- Activités
- Équipements
- Commerces
(non représenté sur les plans car RDC)

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 145** ha de projet
dont 2/3 mutables
- 1 300 000** m² de programmes
mixtes (logements, bureaux,
activités, commerces)
- 650 000** m² (tertiaire, PME-PMI,
commerces)
- 7 900** logements (50 % en locatif,
50 % en accession)
- 44** ha d'espaces publics aménagés

• Une opération ambitieuse et équilibrée

Entre le faisceau ferroviaire et la confluence de la Seine et de la Marne, la ZAC Ivry Confluences s'étend sur près de 145 hectares. Aux portes de Paris, elle s'impose comme un pôle stratégique de développement métropolitain.

Confié à Sadev 94, son aménagement répond à une volonté d'équilibre entre enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Plus d'un million de mètres carrés répartis harmonieusement entre projets résidentiels et activités économiques seront édifiés. De nombreux équipements publics sont prévus : trois groupes scolaires, un collège, des structures pour la petite enfance, le sport, les loisirs... La création de squares, de mails récréatifs et d'un vaste parc en bord de Seine en changera aussi le visage. De nouvelles voiries structurantes délesteront les quais de la circulation automobile et amélioreront considérablement la desserte en transports en commun. Si la fréquence d'arrêt de la ligne C du RER en gare d'Ivry-sur-Seine a déjà été augmentée, le futur T-Zen 5, réseau de bus à haut niveau de service en site propre reliant à l'horizon 2020 la bibliothèque François Mitterrand au cœur du quartier, renforcera le désenclavement du secteur. À plus long terme, le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'à la place Gambetta est également prévu.

Pour mener ses réflexions urbaines sur un projet aussi vaste, Sadev 94 a distingué cinq secteurs géographiques. Bruno Fortier, garant de la cohérence de l'ensemble et concepteur des espaces publics, coordonne la maîtrise d'œuvre confiée à quatre urbanistes de renom. L'agence Bernard Reichen a en charge les abords des voies ferrées et du "carré magique" au nord-ouest. François Leclercq intervient sur le secteur de la confluence, au droit du futur parc. L'agence Nicolas Michelin se penche sur le sud-est, en bord de Seine. Et l'atelier Masséna de Paul Chemetov travaille sur la partie sud.

Au-delà des ambitions architecturales et urbaines, le projet revêt une forte dimension environnementale avec un retour (re)marqué de la nature en ville, et le développement d'un vaste réseau de chaleur alimenté par géothermie.



• Bilan et perspectives

Depuis le début de l'opération, 1 300 logements neufs ont été livrés et 2 500 le seront d'ici fin 2020. En 2017, une quinzaine de logements en habitat participatif à proximité de la gare a été développé avec Coopimmo. De part et d'autre de la place Gambetta, des projets de 150 logements chacun ont été placés sous maîtrise d'ouvrage de Bouygues Immobilier, Icade Promotion et Linkcity. D'autres immeubles de dimension intermédiaire se démarquent par leurs ambitions. Environnementale, au sein du lot confié à Crédit Agricole Immobilier Résidentiel qui privilégie biodiversité et agriculture urbaine. Architecturale, avec celui réalisé par le même maître d'ouvrage, "réponse" aux tours de l'atelier de Montrouge. Patrimoniale à travers le projet développé par Pierreal qui prévoit la restauration d'une maison normande le long du square de la Minoterie.

Une promesse de vente importante a aussi été signée cette année. Au sud du terrain anciennement exploité par Total, plus de 40 000 m² de programmes à dominante résidentielle, accompagnés de commerces, d'activités et d'un vaste espace paysagé seront réalisés par Bouygues Immobilier, Crédit Agricole Immobilier Résidentiel, Icade Promotion, Linkcity et Quartus.

Sadev 94 a poursuivi le développement équilibré de la ZAC Ivry Confluences en vendant un bâtiment à une start-up spécialisée en économie circulaire. Jusque-là "incubée" dans des locaux mis à disposition de façon temporaire par l'aménageur, la SAS Maximum peut désormais s'implanter durablement sur le territoire et pérenniser son activité florissante. Par ailleurs, les discussions se sont accélérées avec le studio Kremlin pour concrétiser l'extension de son activité. A une autre échelle, le campus tertiaire CitySeine a entamé une mue qui devrait se poursuivre en 2018.

Enfin, Sadev 94 a poursuivi la maîtrise foncière et la mise en état des terrains destinés à accueillir nouveaux projets immobiliers et infrastructures. La première phase du projet s'achevant, une analyse rétrospective a été menée afin d'engager la suite à l'aune des forces et faiblesses de ces cinq dernières années.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



PERSPECTIVES 2018

- Signature de promesses de vente (bureaux et logements) pour plus de 30 000 m²
- Vente d'environ 40 000 m² de droits à construire pour la réalisation d'immeubles de logements
- Poursuite des acquisitions foncières, de la démolition et de la mise en état des terrains
- Solde des travaux d'aménagement des 17 premiers hectares d'espaces publics



CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 26** classes d'enseignement secondaire
- 640** m² de gymnase
- 840** m² de logements de fonction
- 660** m² de SEGPA
- 1** espace de restauration
- 1** salle polyvalente

• Les travaux de dépollution se sont poursuivis

En 2015, des émanations de mercure ont été constatées sur le site du collège Assia Djebar. Un report d'ouverture s'est imposé afin de traiter les sources de pollution. À la demande de Sadev 94, une expertise judiciaire a été initiée dès juillet 2015 pour en déterminer les causes et encadrer les travaux mis en œuvre pour leur éradication.

Après études et analyses complémentaires, une première phase d'excavation a été entreprise de mars 2016 au printemps 2017. Plus de 90 % des terres polluées ont pu être évacuées. En parallèle, des études poussées ont permis de définir un mode opératoire adapté permettant de garantir la stabilité de l'ouvrage pour traiter les terres non excavables, situées sous le bâtiment. Ce processus consiste en une "désorption thermique" in situ, soit une forte élévation de la température du sol pour en extraire les polluants qui se volatilisent et sont recueillis dans des filtres spécifiques. Éprouvé sur de nombreux sites industriels, ce mode opératoire d'une haute technicité impose de fortes contraintes, particulièrement en milieu urbain dense. Un important protocole de sécurité et de protection de la santé a été mis en œuvre vis-à-vis des travailleurs et des riverains.

Une fois les autorisations administratives obtenues, le chantier a débuté. Un rabattement de la nappe phréatique par pompage des eaux souterraines a été opéré à l'été 2017. Enfoncés dans le sous-sol, des tubes d'acier ont ainsi pu atteindre entre 250 et 300 °C, température critique qui enclenche le processus de volatilisation des substances à purger pour dépolluer définitivement le site. Le caractère rare et complexe de ces travaux exige la communication hebdomadaire de rapports de surveillance à l'administration environnementale couplée à des contrôles inopinés assurant le respect des protocoles de sécurité. Complémentaire aux travaux d'excavation, la désorption thermique doit permettre d'éradiquer d'ici l'été 2018 le mercure du site pour répondre aux exigences sanitaires et environnementales nécessaires à l'ouverture du collège Assia Djebar.



• L'évolution du campus tertiaire de l'ancien site des entrepôts du BHV

Pour répondre au développement démographique et aux besoins familiaux, un nouveau groupe scolaire de 25 classes maternelles et primaires sera créé d'ici septembre 2021. Après l'école Rosalind Franklin ouverte en septembre 2015, ce sera le second établissement de ce type au sein d'Ivry Confluences. Un gymnase multisports d'une capacité de 400 personnes complètera le programme. Ces deux équipements publics seront associés à une résidence gérée de près de 300 logements.

Ce programme mixte sera adossé à un large parvis de 3 500 m² donnant sur la rue Galilée qui relie la place Gambetta à la Seine. Cette place accueillera le futur marché de plein air du quartier. Elle encadrera l'ancienne chaufferie en briques du XIX^{ème} siècle dont le bâtiment et la cheminée seront rénovés avant l'installation d'un restaurant à l'horizon 2020.

Cette évolution programmatique, couplée aux nouveaux modes de travail, tend à réduire la superficie du campus tertiaire CitySeine de 100 000 m² à 90 000 m², dont 3 000 m² de commerces en rez-de-chaussée. La première phase du projet s'établit néanmoins à 30 000 m², conformément au permis de construire déposé. Les travaux de cette partie nord du projet débuteront prochainement, la seconde phase, en cours de transformation, étant lancée ultérieurement.

Les deux pôles du campus seront reliés par un généreux mail piéton. Ce faisceau paysager traversera le site d'ouest en est permettant l'ouverture de vues dégagées depuis le boulevard Paul Vaillant-Couturier vers la Seine.

Des discussions sont actuellement en cours entre Sadev 94, les promoteurs pétitionnaires des permis de construire et la Ville d'Ivry-sur-Seine pour identifier les futurs utilisateurs de ces nouveaux bâtiments. Par ailleurs, la seconde phase de fouilles archéologiques de 10 000 m² s'est achevée en fin d'année 2017. Elle a donné lieu à des découvertes de vestiges néolithiques.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 25** classes scolaires maternelles et élémentaires
- 400** places au sien du nouveau gymnase
- 90 000** m² de programmes tertiaires
- 300** logements spécifiques gérés
- 6 000** m² d'espaces publics

CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 1 310 m² de surface totale
- 200 m² d'espace de rencontres intergénérationnel,
- 850 m² de centre de loisirs maternel
- 260 m² de ludothèque
- 530 m² de centre de loisirs élémentaire associés à plus de 510 m² d'espaces extérieurs



PERSPECTIVES 2018

- Poursuite des travaux du centre intergénérationnel (hors espace séniors)
- Études sur la zone espace séniors



Quartier des Aviateurs

ORLY

• Un centre intergénérationnel vecteur de lien social

Encourager la rencontre des générations est l'un des objectifs sociétaux de la commune d'Orly. Dans cette optique, Sadev 94 participe en tant que conducteur d'opérations à la réalisation du centre intergénérationnel du groupe scolaire Paul-Éluard.

Situé dans le quartier des Aviateurs, il se compose d'une ludothèque, d'un centre de loisirs maternel et d'un espace pour les séniors. Les travaux consistent en la requalification des façades du groupe scolaire, avec une mise en valeur du bois, et la réalisation d'un préau. Suite à un sinistre, ils étaient arrêtés depuis plusieurs années. 2017 a permis de finaliser le diagnostic de l'état existant et les travaux ont pu reprendre en fin d'année.

Ferme Marais

ORLY



• Extension et réhabilitation d'une ancienne ferme

Pour le compte de l'association AUVM (Aides d'Urgence Val-de-Marne), Sadev 94 intervient en conduite d'opération sur cet ancien corps de ferme situé avenue de l'Aérodrome. L'opération consiste à réhabiliter le bâtiment et à créer une extension permettant la construction de 34 logements d'urgence (du T1 au T4), d'une crèche de 30 berceaux, d'un parking souterrain, d'une serre 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 "boîte en bois" à l'intérieur de la boîte existante, solution qui offre de très bonnes performances énergétiques. En 2017, les travaux de réhabilitation et d'extension se sont poursuivis. L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de TAG architecte, IPC, ALTIA, AXYS, TCE et APHELIE.

CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

- 34 logements
- 34 places de stationnement
- 1 crèche de 30 berceaux



PERSPECTIVES 2018

- Livraison de l'opération

“ La Ferme Marais est une opération qui me tient doublement à cœur, tant au plan affectif qu’au plan politique ”

**Christine
Janodet**

Maire d’Orly





Tout le monde connaît l'aéroport d'Orly, peut-être un peu moins la ville d'Orly. Pouvez-vous nous la présenter ?

La ville d'Orly, qui compte 23 000 habitants, a été pendant longtemps un village. Dans les années 60, elle s'est agrandie avec l'arrivée de grands ensembles et de nouveaux quartiers. Aujourd'hui, elle est structurée en trois parties. L'ouest correspond au centre ancien. Le sud, qui se poursuit jusqu'à la Seine, est surtout formé

des grands ensembles. Le centre, proche de Thiais, correspond à un quartier moderne. Orly est désormais une ville à part entière, qui compte dans le paysage territorial. L'arrivée de la ligne 14 du métro et probablement de la gare TGV, dont le budget est à l'étude, sont autant de travaux structurants qui vont guider son développement prochain.

Quels sont les grands enjeux urbains et les priorités de la ville en matière d'aménagement et de développement urbain ?

C'est principalement le programme national de renouvellement urbain ANRU2, dont la convention sera signée en septembre 2018. Il nous permettra de finaliser nos projets de rénovation. Le tramway T9 arrivera en 2020 place Gaston-Viens. Nous souhaitons qu'il soit prolongé vers la zone d'activité et l'aéroport, deux bassins d'emploi essentiels pour la ville. Dans le cadre de "Inventons la Métropole", deux projets ont été retenus avec Nexity et Vinci comme partenaires. Ce sont des projets mixtes intégrant habitat, activités, écoles, commerces et loisirs. Enfin, il y a aussi la transformation complète du quartier ouest, 32 hectares répartis entre Orly et Thiais.

Comment répondez-vous à ces problématiques dans le contexte difficile vécu par les collectivités, notamment sur le plan budgétaire ?

Réaliser des grands projets impose une anticipation budgétaire pour avoir le fonds de roulement nécessaire. C'est particulièrement crucial quand il s'agit de construire des équipements scolaires. Sur 5 ans, nous avons ainsi budgété 40 millions d'euros à cet effet. Depuis plusieurs années, nous avons engagé une phase de désendettement et une baisse des dépenses pour améliorer notre compte de résultat. Ça nous permet d'avoir les reins solides pour aller voir les banques, d'autant plus que la diminution des dotations par l'État étrangle les villes.

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

La volonté de concertation est pour nous très importante. Depuis 2009, nous avons mis en place des conseils de quartier pour apporter aux citoyens des informations à la fois précises et globales. Mais la concertation va bien au-delà. Elle est rythmée et régulière, comme cela a été le cas sur le projet des Carrières. Dans le cadre de l'ANRU, la participation citoyenne s'est faite à travers des réunions publiques, des conseils municipaux extraordinaires, le travail sur maquette, le lancement de boîtes à idées.

Vous avez inauguré récemment La Ferme Marais, une opération de réhabilitation/construction réalisée par Sadev 94 pour le compte de l'AUVM*. En quoi cette réalisation est-elle emblématique de la ville d'Orly ?

La Ferme Marais est une opération qui me tient doublement à cœur. D'abord au plan affectif, je suis Orlysiennne, j'ai connu les fermiers et l'idée de sa réalisation est venue d'un adjoint au secteur social décédé en 2017. Rien que pour ça, il était essentiel de finaliser le projet. Ensuite au plan politique, car ce projet concrétise l'accueil de familles en rupture d'hébergement en cœur de ville et cela favorise le dispositif de sortie d'accompagnement. Aujourd'hui, ça se passe très bien, même si nous avons dû essayer des critiques à propos de la localisation du projet. Au-delà du simple hébergement, c'est un véritable concept de vie collective et culturelle qui a été créé.

* Aide d'urgence Val-de-Marne

ZAC Notre-Dame

LA QUEUE-EN-BRIE

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION

PARIS

LA QUEUE-EN BRIE



CHIFFRES CLÉS

24 hectares de ZAC

60 000 à 75 000 m² SDP d'activités
et de commerces à créer



PERSPECTIVES 2018

- Commercialisation des lots activités
- Finalisation des acquisitions foncières
- Poursuite des études urbaines pour la réalisation des futurs espaces publics
- Obtention de l'arrêté de dérogation au titre des espèces protégées

• Vers un essor économique, urbain et environnemental

Par sa situation géographique, la ZAC 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), elle s'étend sur 24 hectares de terrains nus et d'activités diffuses. Sadev 94 s'est vu confier l'aménagement du quartier par le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir pour soutenir le développement des activités économiques existantes et accueillir de nouvelles entreprises afin de favoriser la création d'emplois et de ressources supplémentaires. La ZAC intègrera un programme commercial de 25 000 à 30 000 m² de SDP pour lequel une promesse de vente a été signée en juin 2016. Un parc d'activités de 35 000 à 45 000 m² de SDP destiné aux PME-PMI sera également conçu. Les deux traversées de la RD4 seront requalifiées pour faciliter l'accès à la ZAC. Afin de fondre cet espace dans l'environnement du quartier, la façade urbaine sera préservée. Une pièce du corridor écologique reliant les prairies naturelles en lisière de la forêt Notre-Dame à la vallée du Morbras est également programmée.

La Montagne

LA QUEUE-EN-BRIE

CONSTRUCTION



LOCALISATION

PARIS

LA QUEUE-EN BRIE



CHIFFRES CLÉS

4 ha de terrains à requalifier
220 logements
1 cabinet médical

• Une nouvelle offre de logements

La municipalité de La-Queue-en-Brie a désigné Sadev 94 et Vinci Immobilier pour créer 220 logements sur un secteur occupé par des bâtiments d'activités, redéfini en zone résidentielle via une OAP prise dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2017. Après démolition des bâtiments, un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, un parc de stationnement et des espaces verts seront réalisés, des travaux de voiries effectués. Cette opération s'effectuera en deux tranches indépendantes. La première devrait démarrer au cours du deuxième semestre 2019.



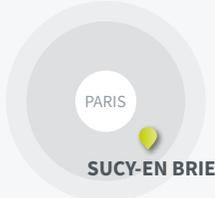
Centre-Ville

SUCY-EN-BRIE

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



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



PERSPECTIVES 2018

- Démarrage des travaux du parking public de 180 places enterrées et 70 places en aérien
- Instruction du permis de construire du 1^{er} lot de 30 logements environ et 750 m² de commerces et démarrage des travaux de construction
- Finalisation des études d'avant-projet des espaces publics à requalifier et du marché à rénover

Un nouveau cœur de ville

Patrimoine historique remarquable, marché municipal dynamique, nombreux équipements publics, espaces verts de qualité... le centre-ville de Sucy-en-Brie dispose de nombreux atouts. Pour autant, il connaît des dysfonctionnements. Les espaces publics doivent être valorisés. L'activité commerciale reste fragile. Les difficultés de circulation et de stationnement sont bien réelles. C'est pourquoi la municipalité de Sucy-en-Brie a décidé de créer la ZAC du Centre-Ville, au printemps 2016.

À l'issue d'un appel d'offres, Sadev 94 a été désignée aménageur par le Conseil municipal, à l'unanimité. Principaux objectifs de cette opération : 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. L'offre commerciale du quartier sera renforcée avec l'installation de nouveaux commerces. La circulation et le stationnement seront facilités, tout en accordant toute leur place aux circulations douces.

2017 a été marquée par la poursuite des études opérationnelles et réglementaires (dossier de réalisation, lancement de la DUP, plan masse, dossier loi sur l'eau). Symbole de la ville, le portail du château a été restauré. Le permis de construire du parking souterrain a été déposé. Le lancement de la commercialisation des premières charges foncières a débuté.



Bourg ancien

SUCY-EN-BRIE

• Rénovation d'un quartier patrimonial

Dans la continuité de l'opération de restructuration et de valorisation des espaces publics de la ZAC Centre-Ville, la ville de Sucy-en-Brie a projeté la requalification des espaces publics du Bourg ancien. Réalisées fin 2016 avec le concours de Sadev 94 en tant qu'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, les études de faisabilité ont incité la Ville à confirmer son engagement dans ce projet, avec la définition du budget et d'un programme de réaménagement. L'objectif est de mettre en valeur les espaces publics du Bourg, ses rues commerçantes, la place de l'Église Saint-Martin, et plus généralement son patrimoine.

Un mandat a été confié à Sadev 94 en juillet 2017 pour la conduite de cette opération dont les travaux sont programmés en 2018 et 2019. Elle en assure le pilotage des études et des travaux, la préparation et l'organisation des consultations de prestations intellectuelles ou de travaux, l'assistance à la ville dans ses demandes de subventions. L'Architecte des Bâtiments de France est associé à la conception du projet.

Avant la désignation du maître d'œuvre en décembre 2017, Sadev 94 a mobilisé l'ensemble des concessionnaires pour anticiper les reprises de réseaux à moyen-long terme et assurer le démarrage des travaux en mars 2018. Une réflexion importante est engagée pour optimiser le chantier et les impacts sur le fonctionnement du centre-ville.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION

PARIS

SUCY-EN BRIE



CHIFFRES CLÉS

3,2 M€ HT, le programme d'investissement



PERSPECTIVES 2018

- Pilotage des études d'AVP et études connexes
- Consultation des entreprises
 - Début des travaux de réaménagement de la place de l'Église, de la Cour de la Recette et de la rue de Boissy

ZAC Aragon

VILLEJUIF



AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



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



PERSPECTIVES 2018

- Obtention de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation
- Poursuite des acquisitions foncières
- Poursuite des démolitions
- Cession de lots logements + commerces

• Le renouvellement du quartier se poursuit

La ZAC Aragon est située aux portes des quartiers sud de Villejuif, à deux pas du centre-ville et du pôle de transport multimodal Louis-Aragon. Sa création a pour objectif la redynamisation de l'ensemble du secteur. Au sein du projet, la réalisation d'immeubles mixtes, destinés à intensifier le caractère urbain de la RD7 et à remplacer l'ancien site d'EDF entièrement démoli, occupe une place centrale.

En tant qu'aménageur, Sadev 94 a veillé à assurer l'équilibre logements diversifiés, bureaux et 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'en améliorer l'intégration dans son environnement, sans en remettre en cause l'économie générale. Cette 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 Grand Paris Express dont la mise en service est prévue en 2024.

Alors que les 36 premiers logements en accession sociale avaient été livrés en 2016, 2017 a vu le projet être déclaré d'utilité publique, Sadev 94 s'assurant ainsi toute la maîtrise du calendrier foncier. Un programme de 235 logements en accession à la propriété a également été lancé.

“ Faire campus, c’est créer un “champ” ouvert. Ça veut dire aussi faire un lieu de vie, tout simplement. ”

Pierre Alain Trévelo

Architecte-urbaniste,
associé fondateur de TVK





Quels sont les principaux atouts de la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif ?

Son premier atout réside dans sa situation en hauteur. A partir de l'ancienne Redoute militaire, positionnée sur un promontoire, elle offre une vue panoramique qui porte jusqu'à la Tour Eiffel. Deuxième atout, la proximité de l'hôpital Gustave Roussy, pôle international reconnu. Le Parc départemental des Hautes-Bruyères rend aussi le site particulièrement attractif.

Enfin, de façon plus large, le territoire lui-même est un atout majeur, s'imposant comme une sorte de Silicon Valley de la santé, à proximité immédiate de Paris.

Existe-il cependant des contraintes à prendre en compte ?

Revers de la médaille d'une situation en hauteur, le site est difficilement accessible, avec des pentes qui compliquent l'aménagement. Il n'existe pas d'axes structurants qui le traversent. Et en l'état actuel, il présente peu d'aménités, ce n'est pas un lieu où on a envie d'aller. Certains éléments conjuguent atouts et inconvénients. L'A6 qui longe le site est source de trafic, mais compose une barrière et génère des nuisances. La future station des lignes 14 et 15 du métro sera un point nodal majeur mais occupera également un espace conséquent. Le fort de la Redoute a une qualité paysagère mais est imposant.

Sur ce projet, vous développez votre vision du campus urbain. Que signifie pour vous "faire campus" ?

Tous les éléments que j'ai évoqués ont un point commun : une relation forte avec la nature. Faire campus invite à créer un "champ", à développer un espace ouvert. C'est mettre en œuvre une idée de campus à l'américaine, lieu d'excellence et d'apprentissage connecté à la nature. Ça veut dire aussi faire un lieu de vie, tout simplement. Avoir la qualité de la ville en regroupant comme sur les campus américains des loisirs, des services, des salles de sports, des salles mutualisées, des restaurants. Créer un quartier mixte où on profite de la nature et où on la renforce, et surtout y faire vivre des habitants. Nous avons aussi réfléchi en fonction de l'hôpital pour prendre soin de la vie scientifique. D'où notre volonté de favoriser la fertilisation du site, de susciter des effets de rencontres entre chercheurs, étudiants, entreprises qui échangeront dans des restaurants, des salles de travail communes. Nous construirons aussi des lieux pour les entreprises, labs et bureaux. L'université de médecine et de pharmacie s'installera dans la Redoute.

Quelles sont les grandes lignes d'aménagement qui en résultent ?

Les espaces publics sont les "traces" des villes, ils méritent une attention particulière. Les voies seront requalifiées, larges, plantées, mais ouvertes au moins d'un côté pour que l'idée d'ouverture soit toujours palpable. Nous ne voulons pas de rues corridors mais des rues paysages. La structure des espaces publics sera parallèle à celle souterraine du métro pour que le repérage spatial soit identique. Qui plus est, construire au-dessus de la ligne de métro aurait été à la fois complexe et coûteux. Nous allons aussi remettre en service un passage sous l'A6 et, espérons-le, construire une passerelle au-dessus de l'autoroute, toujours dans cette volonté d'ouverture.

Le projet de Campus Grand Parc va s'étaler sur 10 ou 15 ans, voire plus. Comment voyez-vous la vie dans ce nouveau quartier ? Qu'est-ce qui vous fera dire que le résultat final correspond bien à ce que vous aviez imaginé au départ ?

Le Campus sera une réussite s'il génère des rencontres, si les habitants s'y sentent bien, si l'espace urbain fonctionne, si les espaces publics sont de qualité. Et peut-être plus que tout, si l'équilibre construction-nature est une évidence.

Campus Grand Parc

VILLEJUIF



• Un campus urbain à vocation internationale

L'ambition internationale de Campus Grand Parc n'est plus à démontrer. Ce pôle d'excellence en matière de santé et de biotechnologies profite de la présence de l'Institut de cancérologie Gustave-Roussy (IGR) et des grands centres de recherches alentours, au cœur de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la Vallée Scientifique de la Bièvre. La création d'une véritable vie de quartier, avec la construction de logements et l'amélioration de la desserte en transports, renforcera son attractivité.

Déjà directement accessible par l'A6, Campus Grand Parc sera desservi par la ligne 15 du Grand Paris Express et la ligne 14 du métro, d'ici 2024.

Sur un périmètre de 82 hectares, 415 000 m² de surface de plancher seront réalisés, dont environ 150 000 m² réservés au tertiaire (bureaux, laboratoires, établissements d'enseignement supérieur...), ainsi que des logements, des commerces, divers équipements et des espaces publics. Après le lancement des études urbaines et la finalisation du schéma directeur réalisés les années précédentes, 2017 a été marquée par l'aboutissement des négociations foncières avec l'Institut Gustave Roussy, concrétisé par la signature d'un protocole multipartite en décembre. Sadev 94 a lancé la commercialisation des lots D1b (mixte), A1b et A2 (logements). Par ailleurs, le groupe Legendre a été désigné lauréat dans le cadre du concours Inventons la Métropole du Grand Paris pour développer un programme ambitieux, accompagnant le Pôle Universitaire Interdisciplinaire de Santé.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



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 interdisciplinaire de santé



PERSPECTIVES 2018

- Obtention de la déclaration d'utilité publique
- Poursuite des acquisitions foncières
- Poursuite des démolitions
- Lancement des travaux d'espaces publics
- Désignation des preneurs des lots D1b, A1b, A2 et D1a (tertiaire) et engagement des concours d'architecture correspondants

Villejuif Bio Park

VILLEJUIF



CONSTRUCTION



LOCALISATION



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

• Un lieu dédié à l'innovation en matière de santé

À proximité immédiate de l'hôpital Paul Brousse et de Gustave Roussy, Villejuif Bio Park est une pépinière d'entreprises et un hôtel d'activité qui héberge de jeunes entreprises spécialisées dans la santé et la recherche médicale : biotech, medtech...

Depuis son ouverture en 2011, 35 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, ...) avec pour principales particularités d'offrir des espaces et des configurations entièrement 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 2017, Villejuif Bio Park accueille 16 entreprises et est occupé à 97 %. Les entreprises présentes sont : AC BIOTECH, AISA THERAPEUTICS, ARATINGA.BIO, BIOMONITOR, CELERION, ENOVASENSE, EQUAL-ESTRO, ESPRIMED, FLUIGENT, MEDICAL AXES, NANOBOTIX, NEPHROCARE Île-de-France (centre de dialyse), PRESTODIAG, STILLA TECHNOLOGIES, THERAVECTYS et VALOTEC.

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.

“ Nous sommes très fiers
d’avoir porté ce projet.
C’est une belle histoire ”

Gérard Delmas

Président de la CCI
Val-de-Marne





Gérard Delmas, présentez-vous la CCI du Val-de-Marne et ses missions ?

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Val-de-Marne, qui fait partie de la CCI d'Île-de-France, a été créée en 1966, comme le département. Aujourd'hui, c'est notamment le 1^{er} formateur du département, avec 30 % des apprentis pris en charge. Nous aidons les entreprises à avoir une bonne conception qui garantisse un bon départ. Nous restons à leurs

côtés pour les faire grandir et les rendre pérennes. La période actuelle est extraordinaire car la richesse de créations est énorme. Notre métier est plus facile car entreprendre ne fait plus peur.

La CCI du Val-de-Marne, en groupement avec SCIEGE, anime Villejuif Bio Park et accompagne les entreprises. Quel regard portez-vous sur cet équipement réalisé par Sadev 94, qui en est aussi la propriétaire et la gestionnaire ?

Sadev 94 a accepté de construire et de gérer ce projet dont beaucoup pensaient, à son lancement en 2011, qu'il allait échouer. Le résultat, c'est un bel immeuble, bien pensé, intégrant bureaux et laboratoires. Nous avons la conviction que ce projet à Villejuif profiterait d'un environnement porteur avec la proximité de l'hôpital Paul Brousse et de l'Institut Gustave Roussy. Qui plus est, en matière de santé, il faut créer des produits mais aussi les faire fabriquer. La fabrication, on connaît, et les filières de la Santé aussi. Tout était réuni pour que Villejuif Bio Park soit une réussite. Aujourd'hui, cet outil se retrouve au centre du triangle Paris, Saclay, Genopole. Le taux de remplissage est de 98 % et nous recevons toujours des dossiers.

Comment voyez-vous l'avenir du Villejuif Bio Park ?

Notre problématique est de gérer ce succès et de patienter le temps que Campus Grand Parc démarre. Heureusement, il y a les coïncidences de la vie. A 150 mètres, un immeuble du CNRS est vide et pourrait être opérationnel d'ici un an. Ce sont 3 500 m² pour continuer à entraîner le microcosme. Il faut nous donner une date butoir à horizon 2020 pour l'inaugurer. Si nous n'en sommes pas capables, ça ne vaut pas le coup.

Dans un département comme le Val-de-Marne, l'offre tertiaire est-elle suffisante ? Quels sont les besoins en immobilier d'entreprises ? La CCI mène-t-elle des actions spécifiques dans ce domaine ?

Je n'ai pas de crainte sur le tertiaire, le problème n'est pas là, même si nous manquons de terrains adaptés et que nos zones d'activités sont, pour certaines, vieillissantes. Le premier critère, pour une entreprise qui veut s'installer, c'est l'environnement au sens large du terme : le cadre de vie, les écoles, de plus en plus la sécurité, les transports... C'est pourquoi la CCI développe des partenariats avec des acteurs qui ne sont pas seulement économiques, afin d'avoir une vision globale. Pour répondre aux besoins, Sadev 94 doit regarder de près le concept d'activité semi-industrielle qui conjugue recherche et production, historiquement liées dans le Val-de-Marne. On a toujours la recherche, mais pour la garder, il nous faut rester attractifs avec des offres à coûts raisonnables. À ce sujet aussi, je fais totalement confiance à Sadev 94.

Quel bilan tirez-vous de ces quasi sept années de partenariat avec Sadev 94 ?

C'est une belle histoire ! À l'origine, Sadev 94 est aménageur et elle nous a fait confiance pour ce projet au sein duquel elle a assuré la construction et la gestion d'un immeuble. Nous sommes très fiers de Villejuif Bio Park auquel l'échec semblait promis, d'autant plus qu'il n'a pas coûté cher aux contribuables. J'en tire aussi la leçon que nous avons l'obligation de travailler dans l'anticipation, pour concrétiser des outils qui facilitent l'avenir. Rien n'est acquis, il faut rester dans le risque.

Val-Pompadour

VALENTON



• Un nouveau pôle économique

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la ZAC Val-Pompadour est devenue un pôle majeur du développement économique de la région. Chargée du pilotage du projet, Sadev 94 a eu pour mission de traduire cette ambition. Il lui est notamment revenu de créer une identité pour ce nouveau quartier par une cohabitation harmonieuse entre logements, activités, commerces, équipements et espaces verts.

650 logements et 231 chambres d'étudiants ont d'ores et déjà été construits. La desserte a également été améliorée. 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 été mises en service. Elles sont reliées par la ligne de bus en site propre 393 qui dessert la ZAC.

En 2017, la construction de maisons individuelles s'est poursuivie ainsi que l'aménagement des espaces publics de la zone de logements.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

24 hectares
sur **45** hectares de ZAC
125 000 m² de parc d'activités
650 logements
231 chambres d'étudiants
4,5 hectares d'espaces verts



PERSPECTIVES 2018

- Poursuite de la construction des maisons individuelles sur les terrains à bâtir
- Fin de leur commercialisation
- Finalisation des aménagements de la ZAC

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

7 hectares de territoire à requalifier
10 000 m² réservés aux commerces, services, équipement et espaces publics
650 à 700 nouveaux logements



PERSPECTIVES 2018

Obtention de l'arrêté de constructibilité

ZAC de la Pologne

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES



• Une entrée de ville revalorisée

Désignée par la municipalité de Villeneuve-Saint-Georges, Sadev 94 aménage et requalifie la ZAC de la Pologne marquée par de nombreux dysfonctionnements. Ce quartier d'entrée de ville s'étend sur 7 hectares. Il accueille de grandes cités d'habitat social, des activités économiques et des espaces naturels, et aussi une importante communauté de gens du voyage sédentarisés. Le projet prévoit la création de logements, de commerces, de services, d'activités et d'espaces publics et un équipement dédié à la petite enfance. La ZAC sera desservie par la station Villeneuve-Saint-Georges – Bois Matar du Téléval, téléphérique urbain qui reliera Villeneuve-Saint-Georges au terminus de la ligne 8 du métro Créteil-Pointe du Lac. 2017 a été marquée par la poursuite du travail engagé sur le schéma d'aménagement. Un arrêté de constructibilité du Préfet, indispensable pour la poursuite de l'opération, est attendu.

Quartier de Triage

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES



CONSTRUCTION



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

25 000 m² d'emprise foncière
300 nouveaux logements
350 places de stationnement
3 000 m² réservés à des locaux d'activités et commerces



PERSPECTIVES 2018

- Dépôt des permis de construire
- Lancement de la consultation pour la réalisation des travaux

• Une nouvelle opération mixte

Depuis 2014, Sadev 94 est propriétaire d'une emprise foncière de 25 000 m². Située dans le quartier de Triage, elle accueillait 14 000 m² de bâtiments d'activités démolis en 2017. Suite à des études urbaines préalables, et en accord avec la municipalité, un projet a été conçu avec l'agence Castro et Denissov. Il allie habitat diversifié, activités et équipement public. Ses percées visuelles valorisent la respiration paysagère qu'offrent le fleuve et ses alentours. Le site bénéficie d'une bonne desserte, avec 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. L'objectif est de finaliser un PC début 2018.

“ Les écoles Simone-Veil
et Albert-Camus sont attractives
et participent évidemment
à la valorisation du quartier ”

**Emmanuelle
Formont**

Directrice des écoles
Albert-Camus et Simone-Veil
à Villiers-sur-Marne





Rebaptisée Simone-Veil, l'ancienne école Frédéric-Mistral, reconstruite par Sadev 94, a ouvert ses portes à la rentrée de septembre. Quelles sont vos premières impressions ?

L'école Simone-Veil est très jolie extérieurement. Elle s'harmonise bien avec l'école Albert-Camus située en face. Les cerfs-volants et les mikados, qui la décorent, lui donnent une allure gaie et colorée. Et la céramique, rarement

employée dans ce type d'établissement, lui confère un cachet particulier. Les couloirs sont larges. L'ensemble est lumineux.

L'école répond-elle, selon vous, aux exigences de ce que l'on peut attendre aujourd'hui d'un bâtiment à vocation pédagogique ?

L'école est très agréable à vivre. Les salles d'activités sont belles. En revanche, je regrette que les classes aient été conçues pour seulement 25 élèves alors que nous en accueillons déjà un plus grand nombre. Mais le problème principal concerne la sécurité et la gestion des entrées. L'école est en effet dotée d'un portail automatique, actionnable par un bip. Il met beaucoup de temps à s'ouvrir et se fermer. Qui plus est, l'accès donne directement sur la cour. Il aurait été plus simple de concevoir un portail qui s'ouvre avec une clé. Nous avons demandé à la mairie de rajouter un portillon pour fermer la cour. Mais je ne sais pas quand ce système sera mis en place.

Avez-vous été associée d'une manière ou d'une autre à sa conception ?

Je n'ai malheureusement pas été associée à la conception de l'école alors que, en tant que directrice et donc responsable sécurité, j'aurais pu soulever le problème évoqué précédemment dès le départ.

Après plusieurs mois de fonctionnement, quels retours avez-vous de vos collègues enseignants, des élèves ou de leurs parents sur la nouvelle école ?

Les parents trouvent aussi l'école très jolie. Tout comme mes collègues. Ils sont très satisfaits de sa réalisation.

Vous dirigez également l'école Albert-Camus, elle aussi reconstruite par Sadev 94 et ouverte depuis 2014. Elle est située juste en face de Simone-Veil. Y a-t-il une synergie entre ces deux établissements ?

Il y a par exemple deux espaces de loisirs et de restauration, mais il existe déjà des échanges, notamment pédagogiques, entre les deux établissements. Une classe encore vide de Simone-Veil a été mise à disposition de l'école Albert-Camus. Les enseignants, nouveaux pour la plupart, se connaissent et échangent. Il est déjà prévu de concevoir des programmes en commun. Le premier concernera une classe de CP grande section.

Simone-Veil est la quatrième école réalisée par Sadev 94 depuis 2011. Pour vous, est-ce important d'avoir ces écoles neuves dans ce quartier populaire des Hautes-Noues ?

Ces deux écoles sont attractives et participent évidemment à la valorisation du quartier, même si la durée des travaux est pénalisante. De nombreuses familles ont demandé à s'inscrire, voire ont sollicité des dérogations pour que leurs enfants y suivent leur scolarité. Elles ont voulu visiter l'école Simone-Veil avant son ouverture et sont venues nombreuses à l'inauguration. Pour nous, enseignants, cette première année a permis de prendre possession des lieux. L'année prochaine, nous serons pleinement opérationnels.

Groupe scolaire

Simone-Veil

VILLIERS-SUR-MARNE

CONSTRUCTION

LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

915 m² de surface utile projetée
4 classes



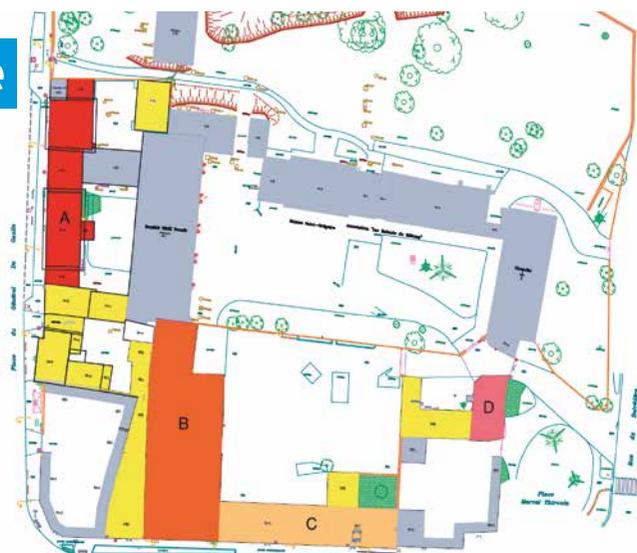
• Une 4^e école aux Hautes-Noues

Dans le quartier des Hautes-Noues, l'école maternelle Frédéric-Mistral ne répondait plus aux exigences réglementaires, principalement en termes de performances environnementales et de réglementations accessibilité/sécurité. Sa reconstruction s'imposait. Quatrième établissement construit par Sadev 94 en délégation de maîtrise d'ouvrage dans le quartier, l'école, située en face de la nouvelle école élémentaire Albert-Camus, a été livrée en juillet 2017 et ouverte à la rentrée de septembre. Adaptée aux pratiques pédagogiques actuelles, elle offre un cadre de vie et d'enseignement plus fonctionnel, plus accueillant. Elle se compose 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. Son architecture constitue un élément attractif supplémentaire d'un quartier en renouvellement.

Conservatoire

de musique et de danse

RUNGIS



CONSTRUCTION

LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS
4 000 m² de terrain
2 540 m² SPD
pour le conservatoire

PERSPECTIVES 2018
Concours de désignation
du maître d'œuvre en septembre

• Un premier partenariat entre Sadev 94 et la ville

Suite à un appel d'offres, la Ville de Rungis a retenu Sadev 94 pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en vue de la réalisation d'un conservatoire de 2 540 m² composé de salles de musique et de danse, d'un auditorium et d'espaces paysagers. Une première pour ces deux nouveaux partenaires. Cette mission comprend l'assistance à la définition des besoins de la Ville, à la programmation et aux études de conception. Elle intègre 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, face au théâtre Arc-en-ciel, sur un terrain de près de 4 000 m². Un bâtiment ancien sera conservé et intégré à la construction. Le programme définitif a été validé le 18 décembre 2017 et sera livré en 2021.



Domaine Chérioux

VITRY-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



CHIFFRES CLÉS

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



PERSPECTIVES 2018

- Achèvement des démolitions
 - Poursuite de la commercialisation
 - Préfiguration du campus avec l'accueil de start-up dans les bâtiments existants
- Contractualisation avec Linkcity sur la phase 1 de la ZAC

• Un campus à haute qualité environnementale

Idéalement situé, le Domaine Chérioux offre un cadre exceptionnel. Bordant la RD7, il inclut un parc de 10 hectares et bénéficie de la proximité de deux stations du tramway T7 relié au réseau parisien, à l'aéroport d'Orly et à la future station du Grand Paris Express Louis Aragon. Le Conseil départemental du Val-de-Marne a souhaité valoriser ce patrimoine des années 1930 avec l'objectif de créer un pôle emploi-formation-recherche. Le projet imaginé par l'architecte coordinateur SAA Architectes intègre au pôle actuel (collège, lycée et université) des organismes de formation pour créer des synergies avec le pôle économique. Ainsi, une part importante de la programmation est aussi réservée à l'implantation d'entreprises, de la start-up au siège social. Des logements pour les étudiants et les chercheurs seront construits sur la pointe nord de la ZAC, à l'horizon 2024, une fois le lycée Chérioux réhabilité.

Une première promesse de vente a été signée avec l'association Eco Campus du Bâtiment Grand Paris pour la construction d'un centre de formation. Celui-ci cible des apprentis et des contrats professionnels dans les métiers de l'efficacité énergétique, de l'électricité et de l'écoconstruction.

2017 a été marquée par la démolition de bâtiments sans caractère patrimonial. L'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris a permis de désigner Linkcity sur une première tranche du projet. Constituée de 34 000 m² de SDP, elle est dédiée aux écoles d'enseignement supérieur, au tertiaire ainsi qu'à des équipements mutualisés innovants et high-tech.

Domaine Chérioux

Éco-campus

VITRY-SUR-SEINE



• Un éco-campus exemplaire en matière de développement durable

En novembre 2015, Sadev 94 signait une promesse de vente, la première sur le Domaine Chérioux, pour l'implantation de l'Eco-Campus du Bâtiment Grand Paris. 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. La partie hébergement est prise en charge 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 de constructions répondant aux préconisations de la future réglementation bâtiment responsable 2020 (RBR 2020). Équipé des dernières technologies en matière de génie climatique, de traitement de l'air et de l'eau, ainsi que de gestion de l'électricité, il offrira un parfait terrain d'exercices aux apprentis. Son ouverture est prévue pour la rentrée 2020.

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION

PARIS

VITRY-SUR-SEINE



CHIFFRES CLÉS

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



PERSPECTIVES 2018

- Obtention du permis de construire
- Démarrage des travaux de construction

ZAC Rouget-de-Lisle

VITRY-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT



LOCALISATION



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



PERSPECTIVES 2018

- Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions des anciens immeubles
- Livraison de programmes de logements (OPH de Vitry-sur-Seine, OGIC, Emerige)
 - 3 lots réitérés pour logements
- Fin des travaux de requalification et d'élargissement de la RD5
 - Démarrage des travaux du tramway



Un écoquartier en entrée de ville

Sur 130 000 m², le quartier mixte proposé par Sadev 94 en entrée de ville 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 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 permettront de mieux relier le Coteau à la vallée de la Seine. Dans le cadre de cette opération, Sadev 94 réalise aussi les travaux de requalification et d'élargissement de la RD5 en vue de l'arrivée du futur tramway T9 Paris-Orly en 2020. La station Les Plâtrières en desservira la ZAC.

Lauréat du concours Futurs possibles qui récompense les "quartiers modèles futurs", le projet est désormais labellisé écoquartier.

En 2017, les acquisitions foncières, les démolitions des anciens immeubles et la commercialisation des lots se sont poursuivies. Les travaux de requalification de la rue Constant-Coquelin se sont achevés, ceux de requalification de la RD5 se terminant en 2018. La construction du terminal de collecte sélective est finie. Trois chantiers ont démarré en 2017 correspondant à 147 logements et un supermarché. Une promesse de vente a été signée avec un opérateur pour la réalisation de 94 logements supplémentaires.

“ Le développement urbain
doit être synonyme de
meilleure qualité de vie ”

Sandrine Gely

Directrice générale adjointe
de Vitry-sur-Seine en charge
du développement urbain





En quels termes se posent les questions de développement urbain à Vitry-sur-Seine, plus grande ville du Val-de-Marne tant par sa superficie que sa population ?

Le développement urbain est porteur de plusieurs enjeux. L'enjeu est d'abord économique, l'opération Rouget-de-Lisle étant emblématique en ce domaine. Le logement est également au cœur de nos réflexions avec la volonté de répondre à tous les besoins. L'amélioration des

transports constitue aussi un enjeu d'importance, avec l'arrivée dans un avenir proche du tramway T9 sur la RD5, de la ligne 15 du métro dont deux stations desserviront la ville, du TZen 5 sur les bords de Seine, sans oublier le développement des circulations douces, permettant de mieux connecter les différents projets. L'enjeu est également environnemental, avec la mise en relation des nombreux espaces verts de la ville et la préservation de la biodiversité. Enfin, le développement urbain doit être synonyme de meilleure qualité de vie.

En quoi l'opération Rouget-de-Lisle est-elle emblématique de la politique d'aménagement que vous mettez en œuvre à Vitry-sur-Seine ?

Elle résume l'état d'esprit général du développement urbain. La situation géographique du site, en pied de coteau, est particulière. Nous nous sommes attachés à révéler les paysages, à valoriser le cadre de vie. Les bâtiments ont été orientés est/ouest pour favoriser les vues sur la Seine. Nous avons conçu des éco-connecteurs pour créer des liens verts au cœur du site. L'aspect économique est quant à lui prédominant dans la partie sud de la ZAC. Et en matière de logements, sur les 850 construits, 40 % sont à dimension sociale.

Lauréate du concours "Futurs possibles", la ZAC Rouget-de-Lisle est aujourd'hui labellisée Écoquartier. C'est important pour vous ?

C'est une reconnaissance d'une opération qui va au-delà des pratiques communes en termes de développement durable. Des propositions en ce sens ont été intégrées dès le début de la conception, malgré la complexité du site, telles la prise en compte de la lumière et de l'ensoleillement, la collecte pneumatique des déchets, la création d'espaces partagés dans chaque immeuble, la priorité accordée au vivre ensemble pour faire un quartier vivant et animé.

Autre opération d'envergure menée par Sadev 94 à Vitry-sur-Seine, le Domaine départemental Chérioux. Quelles sont les attentes de la ville pour ce projet ?

Il rencontre les attentes communales avec l'accent mis sur le développement économique. L'emploi, la formation et la recherche sont au cœur de ce projet. Ce site original et magique était d'ailleurs déjà un campus à l'origine. L'opération vise aussi à révéler le site dans la ville. Un gros travail est également effectué pour ouvrir ce patrimoine sur le quartier, pour que l'espace central soit accessible avec notamment la création d'une coulée verte.

La Ville vient de réaliser une large consultation de la population. Quelles ont été les réflexions et attentes des Vitriots en matière de développement urbain ?

Cette consultation a montré que les Vitriots sont très attachés à leur ville, qu'ils sont fiers d'y habiter. Les principaux retours ont porté sur la jeunesse, la réussite, la formation, l'emploi. Mieux accompagner cette jeunesse sera notre sujet central pour l'année à venir. Ils ont également fait part de leur questionnement sur le logement : comment y accéder, en combien de temps, à quel prix ? Nous prendrons une initiative en 2018 pour approfondir cette question et mieux les informer. Enfin, ils se sont exprimés sur les questions de la nature en ville, des déplacements, des commerces, de la convivialité. Autant de sujets qui sont au cœur de nos réflexions sur l'aménagement de Vitry-sur-Seine.

ZAC**Rouget-de-Lisle****VITRY-SUR-SEINE****CONSTRUCTION****LOCALISATION****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**• Une réalisation durablement exemplaire**

Sadev 94 a réalisé en Vefa le premier programme de logements de la ZAC Rouget-de-Lisle, au profit d'Immobilière 3F. Situé en entrée nord, il a été 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. Trois ensembles de hauteurs variées rassemblent 66 logements fonctionnels et spacieux, avec plusieurs orientations. Les parties communes s'inscrivent dans l'esprit des "espaces privés partagés" prônés par l'agence d'urbanisme Archikubik. Le porche d'entrée s'ouvre sur un "belvédère" avec vue sur le Coteau. Les circulations sont éclairées naturellement. Elles donnent accès aux deux toitures/terrasses, sur lesquelles les résidents peuvent cultiver des jardins "communautaires". Des locaux vélos sont accessibles en rez-de-chaussée. Deux niveaux en sous-sol offrent 49 places de stationnement. Livré le 20 Juin 2017, le programme a été inauguré en septembre 2017.

**ZAC Rouget-de-Lisle****VITRY-SUR-SEINE****CONSTRUCTION****LOCALISATION****CHIFFRES CLÉS****88** logements**93** places de parking**1** place de livraison**6 532 m²** SDP**PERSPECTIVES 2018**Poursuite des travaux
de construction**• 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). Baptisé "Le Carré de Lisle", le programme consiste en la construction de 87 logements en accession libre, deux niveaux de sous-sol pour les parkings et une surface commerciale de 738 m² en rez-de-chaussée. La plupart des logements disposeront d'un balcon ou d'une loggia. L'éclairage des parties communes se fera de manière naturelle. Véritable lieu partagé, un jardin accueillera un verger, une prairie fleurie et une vigne. En 2017, les travaux ont démarré. La surface commerciale a été vendue à Intermarché Les Mousquetaires. 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 mi 2019.

crédits

photos et images



ACLAA
Agence Altimétrie (architecte Olivier Andrieu)
Agence Bruno Fortier / Lou Kat
Agence d'architecture et d'urbanisme TVK / Myluckypixel
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
Alain Bachellier / Conseil départemental du Val-de-Marne
Altaréa Cogedim
Ameller-Dubois & associés
Antoine Huart / Fondation Sadev
Arc-Ame
Archicrea
Archikubik
Architecture Lanctuit/Infobat3D
Atelier 77
Atelier d'architecture Brénac+Gonzalès & Associés
Atelier d'architecture Téqui
Cabinet Daquin & Ferrière
Christophe Joly
Compagnie de Phalsbourg
Eco-Campus du Bâtiment Grand Paris
Eric Morvan
Fernando Urquijo
Grégoire Créton /Midi Quatorze heures
Groupe Pierreval
Hubert Godet
Intersens
L'agence Moatti – Rivière
L'image Contemporaine
Marc Beaudenon
Marc Mimram
Mootz & Pelé
OGIC
PARC Architectes
Pellicam
Photothèque Sadev 94
Promogendre
Richez Associés
Shootin
Stefano Sbarbati
Tag Architectes



31, rue Anatole-France
94306 Vincennes
01 43 98 44 40

www.sadev94.fr

Suivez-nous sur  @Sadev94 et sur 