

NUMÉRO 46 - MARS 2019

PROJETS

> dossier

Immobilier d'entreprise : un développement sur-mesure

3 ACTUALITÉS

4 DOSSIER

Immobilier d'entreprise :
Un développement
économique sur-mesure

8 VIE DE LA SOCIÉTÉ

Christophe Richard rejoint
Sadev 94

SIMI 2018 : affluence
sur le stand de Sadev 94 !

8 AGENDA

8 BRÈVE

Projets SADEV 94 est une société certifiée ISO 9001
31, rue Anatole France, 94 306 Vincennes Cedex
tél. : 01 43 98 44 40 - fax : 01 43 98 44 69
e-mail : sadev94@sadev94.fr
Directeur de la publication : Jean-Pierre Nourrisson
Rédacteur en chef : Janick Colmar
Crédits photos : Marc Beaudenon, Fernando Urquijo, Altarea
Cogedim, Codic, Gaëtan Engasser/Pichet, Intersens, TVK/
MyLuckyPixel, photothèque Sadev 94.



Conception / rédaction / réalisation :
Urban Rhapsody
Ce document est imprimé sur un papier
FSC par un imprimeur certifié.
Dépôt légal : à parution.



Un immeuble de bureau dans l'écoquartier Victor-Hugo à Bagneux

édito



Développer l'immobilier d'entreprise est de longue date inscrit dans l'« ADN » de Sadev 94. Recréer de l'activité économique dans des zones frappées par la désindustrialisation, diversifier les fonctions urbaines, multiplier les rythmes de vie à l'échelle d'un quartier pour ses habitants et ses utilisateurs... Ce sont là les enjeux qui nous animent chaque jour, et qui motivent nos actions pour la construction d'une ville de qualité accessible à tous.

Sadev 94 est un outil urbain, mais c'est aussi un outil économique, qui doit contribuer à l'implantation d'emplois pérennes sur les territoires dont elle a la responsabilité. Pourtant, depuis une dizaine d'années, les programmes tertiaires ou d'activité sont complexes à mettre en place et à réaliser. En effet, alors même qu'un mouvement de réimplantation des grandes sociétés du centre vers la périphérie parisienne s'opérait, la crise financière de 2008 y a porté un véritable coup d'arrêt, y compris pour des programmations en cours.

Tenant ses engagements vis-à-vis des collectivités et des projets prévus, Sadev 94 a utilisé les fonds propres dont elle disposait afin de soutenir la trésorerie des opérations d'immobilier d'entreprise en souffrance, et mener à bien un développement économique adapté aux besoins des territoires dont elle a la charge. Respecter notre parole vis-à-vis des collectivités afin de créer des quartiers mixtes, qui sont pour nous l'ambition majeure de notre activité sur le territoire, nous tenait particulièrement à cœur et nous avons produit les efforts financiers que cela nécessitait. Bien nous en a pris, puisque depuis deux ans l'immobilier tertiaire a repris un peu de vigueur. Certes, ce renouveau n'a pas la même ampleur qu'avant 2008, mais il présente néanmoins quelques mouvements, qui nous ont permis, dans la dernière période, de commercialiser des projets que nous vous invitons à découvrir dans ce numéro.

Bonne lecture.

Jean-Pierre Nourrisson, Directeur général de Sadev 94



DU NOUVEAU POUR LES SIMONETTES NORD ! CHAMPIGNY-SUR- MARNE

**Sadev 94 a désigné Altarea
Cogedim comme l'opérateur
investisseur unique pour la
réalisation d'une opération
mixte de plus de 50 000 m²
de surface de plancher.**

À l'issue d'une consultation d'opérateurs pour la réalisation, sur ce terrain en friche de 5,1 hectares, d'une opération mixte développant à parts égales de l'activité économique, à vocation productive et tertiaire, et du logement, Sadev 94, en accord avec la Ville de Champigny-sur-Marne, a désigné Altarea Cogedim.

Le programme de 56 000 m² SDP proposé prévoit la réalisation de 28 000 m² de logements, 900 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, et 15 000 m² d'activités avec notamment, sur 9 000 m², la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France, lieu de formation spécifique aux métiers de l'artisanat et de la construction.

Les discussions vont maintenant s'engager entre Sadev 94 et Altarea Cogedim en vue de la signature d'une promesse de vente d'ici l'été avec la perspective d'un dépôt des premiers permis de construire en fin d'année.



QUARTIER DU PORT : LES TROIS DERNIERS LOTS DE LA ZAC SOUS PROMESSE CHOISY-LE-ROI

**Sadev 94 a signé une
promesse de vente portant
sur plus de 56 000m² SDP
pour un projet axé sur le sport
et la santé.**

Sadev 94, aménageur de la ZAC du Port, a signé cette promesse avec un groupement composé de BNP Paribas Real Estate/Duval/DCB International. Le projet proposé, fondé sur le sport et la santé, s'intégrera dans ce quartier exceptionnel, conçu comme un trait d'union entre le centre-ville et la Seine, où ont déjà été réalisés 850 logements, des immeubles de

bureaux, un parking public, le parc de la Grande Mademoiselle, la médiathèque Aragon ainsi qu'une résidence hôtelière et étudiante.

L'opération développera notamment un concept de Maison des Sports rassemblant en un même lieu de la formation, des animations, de la pratique et de l'hébergement de courte durée pour les sportifs. Le projet comprendra également de l'activité économique avec près de 13 000 m² de SDP de bureaux, du logement pour tous (étudiants, seniors, jeunes actifs et familles), des commerces, une crèche d'entreprise.



SADEV 94 LANCE LE PÔLE ÉCONOMIQUE DE L'ÉCOQUARTIER ROUGET-DE-LISLE VITRY-SUR-SEINE

**Sadev 94 a signé avec
Sogeprom une promesse
de vente pour la réalisation
d'un programme mixte de
18 299 m².**

Cet acte concrétise ainsi le premier lot du pôle économique de la ZAC, lequel, profitant de sa connexion à l'A86 et au futur Tramway T9, ambitionne de développer environ 60 000 m² SDP créateurs d'emplois sur le territoire. Cette première opération comprendra un centre médical nouvelle génération, des bureaux, un pôle artisanal,

un EHPAD, des maisons de ville, des commerces en rez-de-chaussée. La morphologie proposée, résolument ambitieuse et variée, vise à la fois à marquer l'entrée de ville sur la RD5 et assurer une transition douce vers le tissu pavillonnaire existant. Les bâtiments prendront place autour d'un éco-connecteur, espace vert généreux en lanière, marque de fabrique de l'opération d'aménagement conçue par l'urbaniste Carmen Santana de l'agence Archikubik et lauréate en 2015 du concours Futurs Possibles.



Vue panoramique du quartier du Port à Choisy-le-Roi

dossier

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

> Un développement économique sur-mesure

Construire le projet économique dont le territoire a besoin fait partie des engagements de Sadev 94. La combinaison de son regard métropolitain et du dialogue de proximité qu'elle entretient avec les décideurs locaux, lui permet de concevoir des programmations adaptées à la réalité du terrain et aux configurations politiques et territoriales.

Une ville dynamique se doit d'inclure l'activité économique. Contribuer à son implantation, c'est s'assurer de la diversification des rythmes de vie des quartiers, gage de qualité urbaine pour les habitants et utilisateurs du quotidien. Sadev 94 insiste ainsi sur la mixité des programmes qu'elle conçoit et sur l'importance d'y intégrer quasi systématiquement des opérations d'immobilier d'entreprise malgré le contexte difficile lié à la crise financière de 2008.

QUARTIER DU PORT
CHOISY-LE-ROI

Accompagner les mutations économiques d'un quartier

Territoire au fort passé industriel, la Zac du Port de Choisy compte aujourd'hui 850 logements, un parc, des espaces et équipements publics. Sadev 94 a accompagné les mutations de ce secteur et le passage d'un site totalement voué à l'activité économique industrielle à un site mixte, offrant toutes les fonctionnalités urbaines attendues par ses habitants. Pour les 58 000 m² restants de droit à construire, Sadev 94 maintient un objectif de développement économique et cherche à définir une nouvelle identité pour ce quartier.

En programmant le quartier du Port, Sadev 94 a souhaité mettre en place une démarche originale, sans sacrifier à l'enjeu de la mixité, nécessaire à l'équilibre du territoire pour ses habitants et usagers. « *Au lieu de prédéterminer un programme, nous avons voulu interroger les opérateurs sur le champ des possibles pour faire converger leur positionnement avec celui des élus. Nous n'avons pas lancé d'appels à projets mais nous avons réussi à mettre autour de la table trois équipes différentes qui ont travaillé en parallèle pour faire évoluer le projet, avec pour invariant le développement de surfaces économiques conséquentes.* » explique Cécile Morisson, directrice opérationnelle.

Finalement, le projet propose une programmation mixte avec 13 000 m² de développement économique, un concept de Maison des Sports, regroupant de la pratique, de la formation et du soin, couplée avec une maison médicale. Des logements spécifiques pour seniors et étudiants, et une centaine de logements familiaux ont également été prévus, pour développer sur ce site, une mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle. « *En composant avec les élus et les besoins des habitants, nous avons finalement transformé le territoire, en lui donnant une nouvelle identité très puissante. En maintenant notre cap de développement économique et en cherchant des solutions adaptées à la réalité du terrain, nous avons pu donner un nouveau sens au projet en l'orientant vers le sport et la santé.* »

IVRY CONFLUENCES

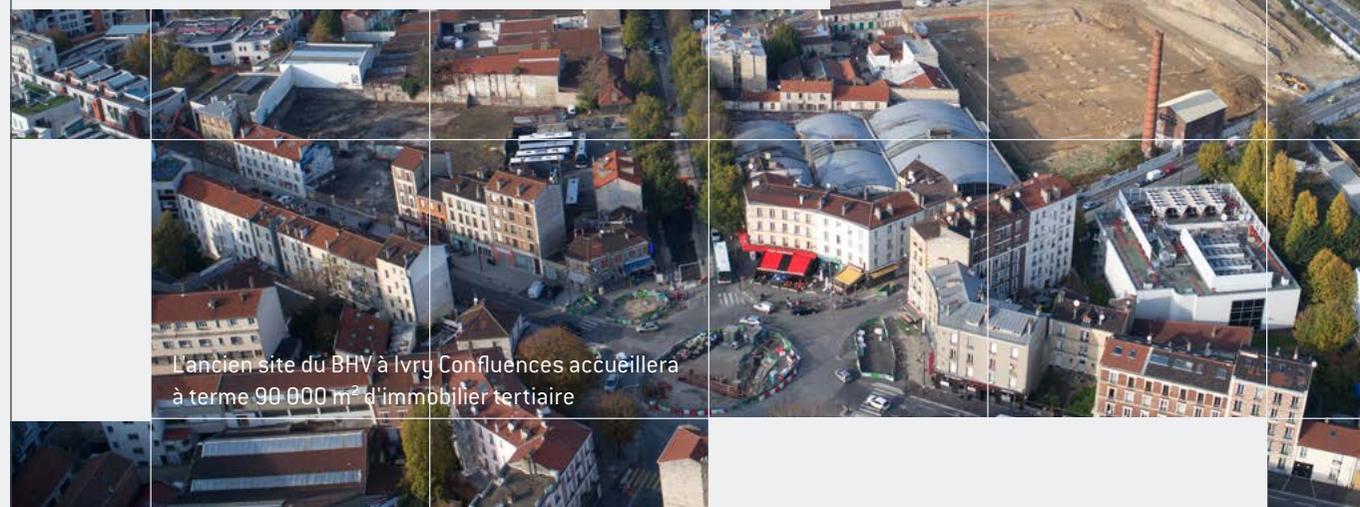
Multiplier les échelles pour un développement économique complet

Ivry Confluences possède un riche passé industriel et comptait sur son territoire de très nombreuses entreprises. Afin d'accompagner sa transformation, la ville a confié à Sadev 94 une opération d'aménagement de grande ampleur, dans le but de restructurer complètement le quartier en y maintenant et régénérant l'activité économique. L'objectif de cet ambitieux projet est notamment de créer 18 000 emplois diversifiés.

Cette priorité s'incarne dans le partenariat noué en novembre 2018 avec Emerige, qui prévoit la construction de 30 000 m² de bureaux « en blanc » au pied de la gare RER. En complément de cette future polarité tertiaire a priori dévolue aux grands comptes, et de celle développée le long du futur Tzen 5, Sadev 94 envisage la réalisation d'immeubles de moins de 10 000 m² ainsi que d'espaces de coworking. Ces projets soigneusement insérés dans le tissu faubourien doivent permettre l'accueil de petites et moyennes entreprises tertiaisées sur ce territoire en mutation.

Le développement économique productif n'est pas en reste. En témoigne le projet de plateforme logistique du "dernier kilomètre", implanté au rez-de-chaussée de l'îlot 4E. Logements, bureaux et résidence étudiante constituent le reste du programme de cet audacieux projet mixte, fondamentalement productif.

En outre, les bâtiments industriels sont parfois réhabilités pour accueillir des entreprises caractéristiques de l'arc de l'innovation au sein duquel s'inscrit Ivry Confluences. La start-up Maximum réalise par exemple du mobilier et des objets en tout genre à partir de matériaux issus de l'économie circulaire. Le Studio Kremlin accueille accueille, quant à lui, des tournages, des entreprises audiovisuelles et sûrement bientôt une école du 7^e art ainsi qu'une société de production.. « *Dans chacun de ces cas, il a fallu trouver des péréquations pour permettre la viabilité économique du projet en question* » explique Antonin Roth, le directeur opérationnel.



L'ancien site du BHV à Ivry Confluences accueillera à terme 90 000 m² d'immobilier tertiaire

CHIFFRES-CLÉS

184 595 m²

SDP total des cessions de charges foncières de Sadev 94 en 2018

97 079 m²

SDP de cessions de charges foncières « immobilier d'entreprises » soit 53% du total de Sadev 94 en 2018

60 000

le nombre d'emplois potentiels liés aux opérations de Sadev 94 réalisées ou en cours

1 042 000 m²

de surfaces à commercialiser pour du développement économique dans les opérations de Sadev 94

ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO BAGNEUX

Un front urbain tertiaire dédié à l'activité économique

Le développement économique de la Vache Noire à Arcueil a créé un marché tertiaire sur le territoire qui bénéficie aux communes alentours. Bagneux profite ainsi de cette situation sur la Zac Victor-Hugo avec pour objectif d'aller dans la continuité du développement économique amorcé, en habillant la façade de la RD920 (ex RN20) d'un front urbain tertiaire.

L'arrivée de la ligne 15 et le prolongement de la ligne 4 ont permis de compléter le programme prévu sur la Zac Victor-Hugo et d'envisager une opération d'immobilier d'entreprise. Ce sont ainsi 130 000 m² de bureaux et autant de logements qui vont être construits sur le secteur permettant de recréer un équilibre entre les habitants et l'activité locale, puisqu'à terme, 10 000 emplois sont attendus. « Ici le marché est très propice et il s'inscrit vraiment dans une continuité. Les conditions sont là, avec les transports qui vont assurer une meilleure desserte du territoire » explique Gautier Deremaux, directeur opérationnel du projet. « Aujourd'hui, en plus du tertiaire de bureaux le long de la route départementale, deux pôles commerciaux seront créés autour de la future gare et de l'hypermarché. Nous réfléchissons également en ce moment à intégrer de manière diffuse des activités productives et artisanales innovantes. Il s'agit d'un écoquartier qui a plus de 10 ans et qu'il faut remettre au goût du jour, parce que les ambitions d'hier ne sont plus celles d'aujourd'hui ».

Pour répondre à ces problématiques, un plateau de 2 000 m² de bureaux à bas loyer, dédiés à l'Économie Sociale et Solidaire, sera construit pour favoriser l'implantation des entreprises locales à l'économie fragile. De la même manière, une consultation est en ce moment à l'étude avec divers promoteurs afin de relancer une forme d'économie artisanale en rez-de-chaussée des immeubles. L'objectif est ensuite de désigner un promoteur par lot et de les faire travailler ensemble en associant les habitants afin de créer un ensemble cohérent issu des décideurs et de la population locale.



Vue sur le projet Campus Grand Parc à Villejuif

CAMPUS GRAND PARC VILLEJUIF

Jouer des synergies et atouts locaux pour construire un territoire attractif

L'opération Campus Grand Parc a pour objectif de développer un campus urbain international spécialisé dans la recherche et l'innovation dans le secteur de la santé et des biotechnologies. Situé à Villejuif, au pied de l'Institut Gustave-Roussy, Campus Grand Parc présente de nombreux atouts favorisant le développement économique de la ville.

Fortement innervé en transports en commun et situé à la future interconnexion de la ligne 14 et de la ligne 15 – une des plus importantes du réseau Grand Paris Express – ce territoire bénéficie également d'un tissu économique préexistant puissant, lui donnant une véritable identité fondée sur les sciences et la santé avec l'Institut Gustave-Roussy, spécialisé en oncologie, le maillage en hôpitaux publics autour de ce site et la création du Biopark, pépinière d'entreprises innovantes dans les biotechnologies, livrée par Sadev 94 en 2012. « Une véritable synergie est ainsi créée entre Campus Grand Parc et l'Institut Gustave-Roussy qui bénéficie au développement économique de chacun des projets et attirent de nouveaux utilisateurs. Charge à l'aménageur que nous sommes de construire un quartier agréable et complet pour les salariés (espaces verts, commerces, équipements, services) puisque cela fait partie des choix qui président aux localisations des entreprises » explique Cécile Morisson, directrice opérationnelle du projet. Deux promesses de vente ont déjà été signées : 7 000 m² de laboratoires seront livrés par Linkcity d'ici 2022 et un second lot de 22 000 m² vient d'être vendu à La Française. Avec 150 000 m² de développement économique prévus au total, c'est un véritable pôle tertiaire santé qui se crée aux portes de Paris.



GUILLAUME PASQUIER

Responsable du développement et de la mise en œuvre des projets de foncières La Française Group

POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER LE DOMAINE D'ACTIVITÉ DE LA FRANÇAISE ET SON RÔLE DANS LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES ?

La Française est un gestionnaire d'actifs, présent sur les marchés français et internationaux depuis une quarantaine d'années. Au total, nous gérons 70 milliards d'euros d'actifs, parmi lesquels près de 19 milliards d'euros d'actifs immobiliers.

Concrètement, nous gérons les capitaux de nos clients, qui sont des particuliers ou des institutionnels souhaitant investir dans des projets, notamment immobiliers. Notre métier, c'est donc d'acheter de l'immobilier constitué, avec un locataire présent ou déjà identifié, ce qui fait que nous arrivons généralement assez tard dans les programmes d'aménagement. Mais avec le projet du Grand Paris et les dynamiques de transformation des territoires qu'il entraîne, nous avons vu l'occasion de développer un nouvel axe stratégique dans notre activité. C'est un peu en décalage avec notre métier habituel et nous avons ainsi créé une structure dédiée : la Foncière du Grand Paris pour nous aider à pérenniser notre présence plus en amont de ce type de projets. Il s'agit d'investir dans les quartiers qui nous semblent les plus prometteurs, par leur positionnement stratégique et les transformations urbaines en cours.

QUELS ONT ÉTÉ LES ÉLÉMENTS QUI VOUS ONT DÉCIDÉ À PARTICIPER À LA CONSULTATION D'OPÉRATEURS LANCÉE PAR SADEV 94 POUR LA RÉALISATION D'UN IMPORTANT PROGRAMME D'IMMOBILIER D'ENTREPRISES SUR CAMPUS GRAND PARC À VILLEJUIF ?

D'habitude, nous ne participons pas aux compétitions organisées par des aménageurs et des collectivités territoriales. Notre métier traditionnel, c'est plutôt de financer le projet du promoteur qui a gagné une consultation. Chez La Française, nous pensons que les grands projets sont porteurs de valeurs et permettent de construire la ville du futur. Nous cherchons donc à investir dans des quartiers dans lesquels nous souhaitons avoir un rôle pivot. Ce qui nous a conduit à porter notre candidature sur ce

projet, c'est surtout qu'il correspondait totalement à notre ambition. Tout d'abord, le territoire de Villejuif sera massivement impacté en termes de dessertes. Le Grand Paris y prévoit une interconnexion majeure entre une ligne de transport reliant Paris et l'aéroport d'Orly, ainsi qu'une ligne radiale autour de la capitale. Cette facilité de transports en fera un lieu très attractif du point de vue des activités. C'est aussi un territoire avec une véritable identité économique préexistante : grâce à la présence de l'Institut Gustave-Roussy, le quartier se construit sur le thème de la santé et des biotechnologies. Le lieu existe déjà avant notre arrivée, ce qui en fait un atout majeur ! Enfin, nous sommes ici en présence d'un projet de transformation urbaine de grande ampleur avec une Zac de 400 000 m². Chaque nouveau développement du site augmentera sa valeur.

LA FRANÇAISE A GAGNÉ CETTE CONSULTATION. QUEL PROGRAMME ALLEZ-VOUS RÉALISER ? ET DANS QUELLE TEMPORALITÉ ? AVEZ-VOUS DÉJÀ DES UTILISATEURS INTÉRESSÉS ?

Sur ce lot, la consultation prévoyait un programme de bureaux 100% tertiaire. Et nous allons réaliser un ensemble immobilier d'un peu plus de 22 500 m² de bureaux. Notre priorité est de renforcer l'identité du quartier, en priorisant une commercialisation dans le secteur de la santé et des biotechnologies. La livraison est prévue fin 2023 ou début 2024, en même temps que la ligne 14 du métro qui sera prolongée jusqu'à Villejuif. C'est un peu loin pour que de futurs utilisateurs se projettent, même si nous avons déjà quelques idées. Pour le moment, nous ne savons pas si une entreprise prendra tout le lot, ou si nous allons le scinder en plusieurs parties. Cela signifie que le projet architectural doit intégrer cette flexibilité puisque plusieurs scénarios sont envisageables. L'architecte Baumschlager Eberle a d'ailleurs été choisi fin janvier 2019 pour réaliser ce programme. D'ici sa commercialisation, l'enjeu est de faire en sorte que le quartier soit prêt à recevoir ses habitants et usagers.

QUELLES SONT LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA FRANÇAISE ?

Nous avons d'autres projets similaires à Campus Grand Parc, notamment le projet des Ardoines à Vitry-sur-Seine ou celui de la gare Saint-Denis-Pleyel. Aujourd'hui nous souhaitons développer notre présence sur les sites sur lesquels nous sommes déjà positionnés. Mais nous recherchons aussi d'autres sites présentant les mêmes caractéristiques. Les projets liés aux JO de Paris sont également intéressants par leur ampleur, mais aussi par le fait qu'une date limite les encadre, ce qui les rend rassurants pour des investisseurs.

De manière générale, nous sommes convaincus en tant qu'investisseur de la nécessité de réaliser des quartiers mixtes présentant toutes les fonctions urbaines nécessaires à la dynamisation d'un quartier. L'immobilier d'entreprise ne peut pas s'exonérer du résidentiel et de la diversification des activités.

vie de la société

> Christophe Richard rejoint Sadev 94



Administrateur territorial âgé de 54 ans, Christophe Richard intègre le comité de direction de Sadev 94 en qualité de directeur-adjoint aux côtés de Jean-Pierre Nourrisson. Après

avoir débuté sa carrière en 1990 comme directeur administratif et financier de l'Institut d'Économie des Transports Maritimes, il a occupé différents postes dans l'administration territoriale. Ainsi, il a été adjoint puis chef du service des Sports du Conseil général du Val-de-Marne entre 1992 et 2003. De 2003 à 2014 il a été directeur général des services de la ville d'Arcueil puis de ceux de la ville de Choisy-le-Roi jusqu'à son arrivée à Sadev 94 à la mi-mars de cette année.

> SIMI 2018 : affluence sur le stand de Sadev 94 !



Les partenaires ont répondu nombreux à l'invitation de Christian Favier, président de Sadev 94, président du Conseil départemental du Val-de-Marne et de Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 (1^{er} et 2^e en partant de la gauche sur la photo) pour le traditionnel cocktail du jeudi soir sur notre stand au SIMI. Tous deux se sont félicités des résultats exceptionnels obtenus par Sadev 94 du point de vue des cessions de droits à construire tant en immobilier résidentiel que d'entreprise en 2018.



Du 12 au 15 mars 2019

Sadev 94 est présente au MIPIM à Cannes. Venez nous retrouver sur notre stand (R7.F37) dans l'espace Riviera 7 du Palais des Festivals.

Y sont présentées les opérations Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine, Campus Grand Parc à Villejuif, Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux, Domaine Chérioux à Vitry-sur-Seine, Centre-Ville à Sucy-en-Brie et la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger.

Mercredi 13 mars 2019

De 11h à midi sur notre stand au MIPIM, Christian Favier, président de Sadev 94, président du Conseil départemental du Val-de-Marne, et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, vous invitent à la présentation

« Ivry Confluences et Campus Grand Parc : l'immobilier d'entreprise au cœur des opérations de Sadev 94 » avec la participation de : Philippe Bouyssou, maire d'Ivry-sur-Seine ; Laurent Dumas, président fondateur d'Emerige ; Michel Leprêtre, président du territoire Grand Orly Seine Bièvre ; Guillaume Pasquier, directeur du développement des foncières de La Française.

brève

CŒUR-DE-VILLE

Bezons

Le 15 février dernier, Sadev 94 a signé la vente de droits à construire avec le groupe Pichet pour la réalisation d'une résidence universitaire de 145 chambres entre les rues de la Paix et Pasteur dans le cadre de la ZAC Cœur-de-Ville à Bezons dont elle est l'aménageur. Conçu par l'architecte Gaëtan Engasser, le bâtiment s'élèvera de un à trois étages maximum afin de bien s'intégrer dans le quartier pavillonnaire. Les travaux de construction démarrent en mars. Livraison prévue pour fin 2020.

