

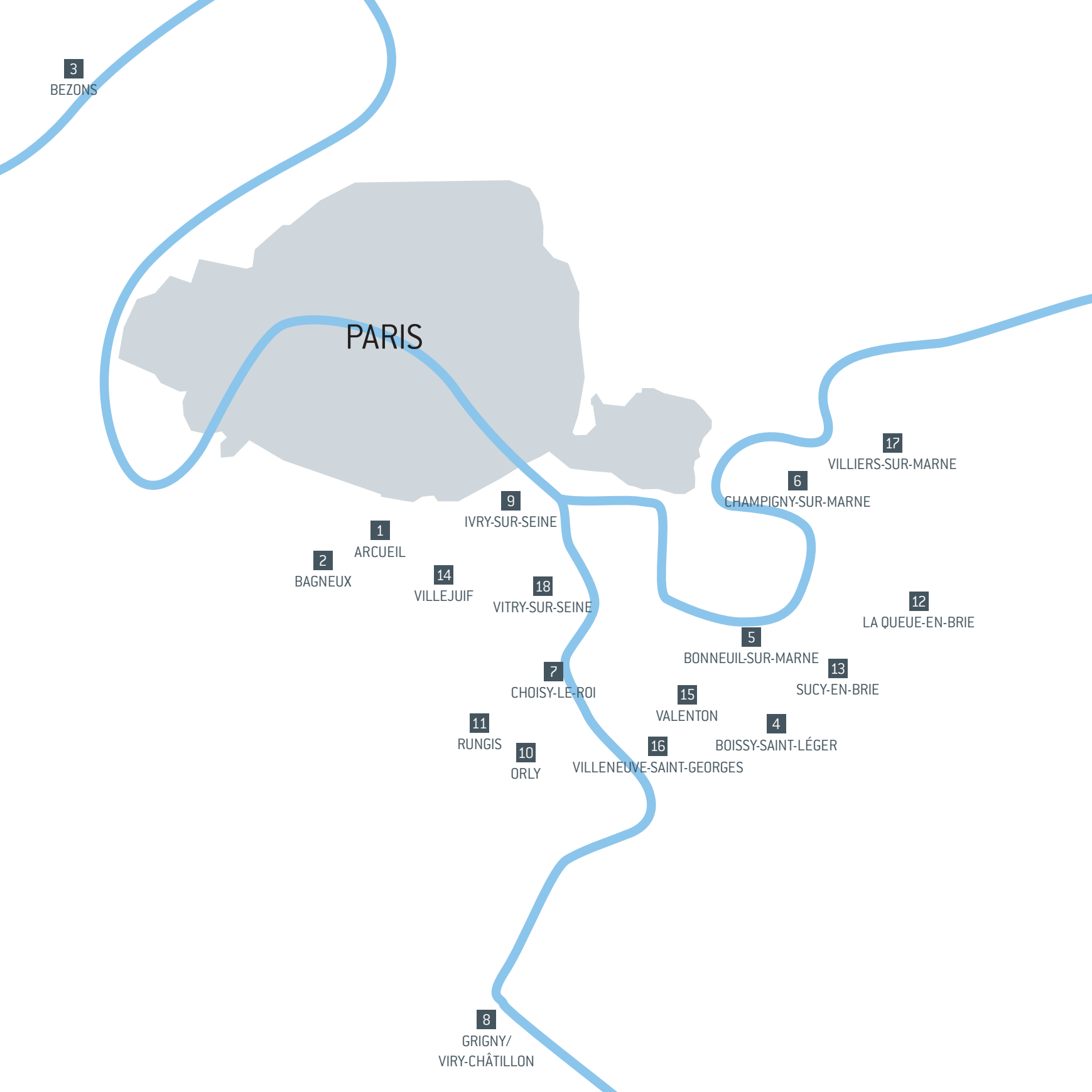
RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018



SOMMAIRE

Édito du président.....	3
Notre mission, notre stratégie.....	4
Nos métiers	6
Nos valeurs, nos atouts.....	8
Interview du directeur général.....	10
Gouvernance	12
Les faits marquants 2018	13
Les chiffres-clés	18
Arcueil	20
Bagneux.....	25
Bezons	29
Boissy-Saint-Léger.....	30
Bonneuil-sur-Marne.....	31
Champigny-sur-Marne.....	34
Choisy-le-Roi.....	38
Grigny/Viry-Châtillon	41
Ivry-sur-Seine	44
Orly.....	50
Rungis	51
La Queue-en-Brie.....	52
Sucy-en-Brie	53
Valenton	58
Villejuif	59
Villeneuve-Saint-Georges	64
Vitry-sur-Seine	65
Fondation Sadev	70
Crédits photos et images.....	72

1	ARCUEIL	
	La Vache-Noire.....	20
	ZAC du Coteau.....	22
	Le Chaperon-Vert.....	23
2	BAGNEUX	
	ZAC Écoquartier Victor-Hugo.....	25
	ZAC du Moulin-Blanchard.....	28
	Albert-Petit/Plaine de Jeux.....	28
3	BEZONS	
	Cœur-de-Ville.....	29
4	BOISSY-SAINT-LÉGER	
	ZAC La Charmerai.....	30
5	BONNEUIL-SUR-MARNE	
	ZAC Aimé-Césaire.....	31
6	CHAMPIGNY-SUR-MARNE	
	Le Bois-l'Abbé.....	34
	Simonettes-Nord.....	35
	Place Lénine.....	36
	Champ-de-l'Alouette.....	37
	ZAC des Bords-de-Marne.....	37
7	CHOISY-LE-ROI	
	Hautes-Bornes.....	38
	Quartier-du-Port.....	40
8	GRIGNY/VIRY-CHÂTILLON	
	La Grande-Borne.....	41
9	IVRY-SUR-SEINE	
	Ivry Confluences.....	44
	Collège Assia-Djebar.....	46
	2 ^e groupe scolaire et résidence pour étudiants.....	47
10	ORLY	
	Quartiers des Aviateurs.....	50
	Ferme Marais.....	50
	Cinq écoles à rénover.....	51
11	RUNGIS	
	Le conservatoire.....	51
12	LA QUEUE-EN-BRIE	
	ZAC Notre-Dame.....	52
	La Montagne.....	52
13	SUCY-EN-BRIE	
	ZAC Centre-Ville.....	53
	Bourg ancien.....	54
	Cité-Verte et Fosse-Rouge.....	55
14	VALENTON	
	ZAC Val-Pompadour.....	58
15	VILLEJUIF	
	Villejuif Bio Park.....	59
	Campus Grand-Parc.....	62
	ZAC Aragon.....	63
16	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES	
	ZAC La Pologne.....	64
	Quartier de Triage.....	64
17	VITRY-SUR-SEINE	
	Domaine Chérioux.....	65
	Rouget-de-Lisle.....	66
	Le Carré-de-Lisle.....	67



3
BEZONS

PARIS

1
ARCUEIL
2
BAGNEUX

14
VILLEJUIF

9
IVRY-SUR-SEINE

18
VITRY-SUR-SEINE

7
CHOISY-LE-ROI

11
RUNGIS

10
ORLY

8
GRIGNY/
VIRY-CHÂTILLON

15
VALENTON

16
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

5
BONNEUIL-SUR-MARNE

6
CHAMPIGNY-SUR-MARNE

4
BOISSY-SAINT-LÉGER

13
SUCY-EN-BRIE

12
LA QUEUE-EN-BRIE

17
VILLIERS-SUR-MARNE



DONNONS UN BEL AVENIR À LA VILLE ””





ÉDITORIAL DE CHRISTIAN FAVIER ■

PRÉSIDENT DE SADEV 94, PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE

La révolution urbaine qui s'impose à nous s'incarne par le biais de deux objectifs structurants : tout d'abord repenser la mobilité de demain en faveur des modes les plus écologiques, collectifs et intégrés dans un réseau fortement interconnecté, ensuite privilégier des ambitions de développement avec une forte volonté de proximité.

C'est dans la réponse à ces besoins que notre responsabilité collective consiste à accompagner la réalisation du métro. Il nous appartient aujourd'hui de faire de ce projet le moteur de la lutte contre les déséquilibres territoriaux et les disparités sociales de l'Île-de-France.

Aménageur de référence pour notre département et au-delà, Sadev 94 a pour vocation principale d'accompagner les collectivités pour qu'elles anticipent cette révolution des mobilités dans l'agglomération parisienne ainsi que ses répercussions sur leur développement.

En 2018, Sadev 94 a tenu ses objectifs. Restant fidèle à ses valeurs, en lien avec les communes qui lui font confiance, Sadev 94 a su maintenir une programmation mixte dans ses opérations. L'enjeu, aujourd'hui, est de lutter contre la spéculation foncière et la tentation de construire uniquement du logement, plus rentable dans une période où l'immobilier tertiaire connaît une très forte concurrence. Surtout, les programmations de Sadev 94 gardent comme fil conducteur l'enjeu de sortir de la concentration sur l'ouest parisien car elle constitue un non-sens écologique et s'effectue au détriment de la qualité de vie des millions d'habitants de l'Île-de-France.

Alors que l'année 2018 s'était achevée sur une note d'inquiétude pour le mouvement des Établissements Publics Locaux suite à une décision du conseil d'État en octobre dernier, la loi sur l'actionnariat des Sociétés Publiques Locales adoptée au printemps 2019 par le Parlement, qui a fait l'objet d'un consensus des élus locaux, est venue confirmer la philosophie même des EPL. Cette mesure a conforté la dimension locale des EPL pour répondre au plus près aux besoins du territoire. Les SPL ou les SEM comme Sadev 94 sont des outils de mutualisation efficaces dont les collectivités se sont dotées pour mettre en œuvre leurs compétences et incarner l'esprit de la décentralisation, fondé sur le choix de la proximité des politiques publiques.

Vous trouverez dans ce rapport l'incarnation de ces valeurs à travers l'activité de notre SEM en 2018. Il illustre tout l'engagement et toute l'énergie des équipes de Sadev 94 à construire la ville de demain, une capitale riche d'une banlieue respectée qui se veut un lieu d'expérimentation sociale, urbaine, industrielle, politique, mais aussi architecturale. C'est ce qui fait aujourd'hui sa crédibilité et sa longévité.



© Alain Bachelier



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

Création 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 se trouve face à des évolutions majeures et doit répondre aux défis de l'heure. Pour développer leur territoire, les collectivités ambitionnent de réaliser une ville durable, économe, accueillante, innovante, participative et inclusive. Une ville où il fait bon vivre, habiter, travailler, se cultiver, s'instruire, se divertir...

Dans notre monde en mutation, Sadev 94 doit anticiper les besoins des territoires, de leurs élus et de leurs habitants en cultivant la proximité avec les collectivités pour les accompagner dans leur stratégie, pour les aider à concevoir et réaliser

leurs projets et pour leur proposer des solutions adaptées à leurs spécificités en matière de développement, d'aménagement ou de construction. Il s'agit bien d'être proactif, d'imaginer des solutions innovantes, pragmatiques, réalisables à court ou moyen terme, et ce dans des conditions économiques réalistes. Il est nécessaire de réfléchir à de nouveaux modèles d'intervention et d'utiliser les différents outils disponibles – PUP, ZAC, permis d'aménager... – ou à venir.

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



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 ligne de métro, de tramway ou de bus, contexte urbain et environnemental, opération d'envergure à proximité...

Sadev 94 crée des pôles d'activité majeurs intégrés à des projets urbains qui rendent vie à des quartiers et leur insufflent un nouveau dynamisme économique. Pour redonner du sens à la ville et intégrer harmonieusement l'ensemble des paramètres 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 : immobilier résidentiel pour tous, immobilier d'entreprise, commerces de proximité, équipements et espaces publics, parcs et jardins. Elle conjugue qualité, respect de l'environnement et équilibre économique.

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. Dans le cadre de ces opérations, elle démontre ses compétences techniques au même titre que sa maîtrise des aspects fonciers et financiers.

Sadev 94 conçoit les programmes, assure leur faisabilité technique et financière puis 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. Son objectif central ? La satisfaction des élus et des populations. Pour mettre tous les chances de réussite de son côté, Sadev 94 est certifiée ISO 9001 sur l'ensemble de son activité.





NOTRE MÉTIER ■ CRÉER EN TROIS DIMENSIONS

Qu'il s'agisse de développer, d'aménager ou de construire, Sadev 94 montre sa capacité à convertir l'ensemble des ressources et contraintes en des réalisations créatives.

LE DÉVELOPPEMENT

Anticiper les besoins de tous les territoires

À l'écoute des 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 sur 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 d'études urbaines et réalisation de schémas d'aménagement de référence constituent ainsi des éléments incontournables pour apporter des solutions efficaces aux besoins de ses clients publics ou privés.



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.

L'AMÉNAGEMENT

Donner une identité aux projets les plus ambitieux

L'aménagement urbain est la pierre angulaire du métier de Sadev 94, qui conduit d'ambitieux projets sur des sites stratégiques pour le département, pour une vingtaine de communes et territoires du Val-de-Marne et d'Île-de-France. Reconquête de sites enclavés, transformation de friches industrielles en pôles économiques et espaces dédiés aux habitations et aux commerces, redynamisation de quartiers en perte de vitesse, amélioration de l'attractivité de secteurs dégradés, elle déploie une palette d'expertises reposant sur plus de 30 ans d'expérience dans 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.





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

60 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. 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.



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, réinvestis dans le développement du territoire, sont le fruit d'une gestion saine et pragmatique. Une garantie rassurante pour ses partenaires et les collectivités 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. À travers le dialogue, la primauté donnée à 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.





QUESTIONS À JEAN-PIERRE NOURRISSON ■ DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SADEV 94



Sadev 94
est un partenaire digne
de confiance qui tient
ses engagements.

”



Avec un chiffre d'affaires exceptionnel à plus de 186 millions d'euros, comment analysez-vous le bilan de l'activité de Sadev 94 pour l'exercice 2018 ?

Sadev 94 a connu une situation tout à fait favorable en 2018 : notre territoire a continué à être très attractif pour l'immobilier résidentiel et, pour l'immobilier d'entreprise, la reprise entrevue en 2017 s'est confirmée. Le niveau de cession de droits à construire se révèle significatif avec 106 millions d'euros, un résultat que nous n'avions pas atteint depuis 10 ans. Le niveau d'investissements est également très important, tant en matière d'acquisitions foncières que de travaux, et atteint 135 millions d'euros.

Vous affichez un résultat net à près de trois millions d'euros. Est-ce une grande satisfaction pour vous ? Et comment ce bénéfice est-il utilisé ?

Oui, c'est une grande satisfaction car nous n'avions pas atteint un tel résultat depuis plusieurs années. Cela signifie que notre mission a été accomplie auprès des habitants, des élus et des territoires. Autre motif de satisfaction : cette performance nous permet de conforter nos fonds propres, avec un cumul à près de 52 millions d'euros.

Il faut rappeler que Sadev 94 verse très peu de dividendes à ses actionnaires mais investit pour l'avenir dans le développement et soutient la trésorerie des opérations en cours. Jusqu'à la reprise en 2018, elle a soutenu les opérations qui connaissaient quelques difficultés, si bien qu'aujourd'hui, l'immobilier d'entreprise se portant mieux, nous pouvons nous réjouir d'avoir donné satisfaction aux communes en ne le sacrifiant pas sur l'autel de l'immobilier résidentiel, en tenant nos engagements, ce qui est assez rare pour être signalé.

Comment se présente l'année 2019 pour Sadev 94 ? Est-ce que la dynamique de 2018 se poursuit ?

Non seulement nous avons vendu beaucoup de droits à construire en 2018, mais nous avons aussi signé des promesses de vente pour 195 000 m² de terrains, ce qui porte notre total à céder à 574 000 m². Sachant que les promesses de vente précèdent d'un an ou deux la cession des droits à construire, nous pouvons dire que le chiffre d'affaires de 2019 et des années suivantes se présente sous de bons auspices.

Les perspectives sont particulièrement bonnes pour Champigny-sur-Marne et le secteur des Simonettes, pour Arcueil et la ZAC du Coteau et pour Ivry-Confluences. Avec cette dynamique, nous avons de bons espoirs de réaliser des résultats similaires à ceux de 2018.

Vous avez fait valoir vos droits à la retraite et vous quitterez la société à la fin de l'été. Quand vous regardez dans le rétroviseur, que reprenez-vous de ces dix années passées à la tête de Sadev 94 ?

J'ai pris mes fonctions dans un contexte difficile à la suite de la crise financière de l'été 2008, mais je considère que Sadev 94 a réussi à remplir sa mission, à tenir ses engagements et à être fidèle à sa parole. Elle sort renforcée de cette tourmente car elle en a évité les conséquences pour les territoires qui lui font confiance. Pour moi, Sadev 94 a été, est et restera un outil précieux qui mérite d'être plus et mieux utilisé eu égard au professionnalisme et à l'engagement de ses collaborateurs qui font d'elle un partenaire digne de confiance.

Comment voyez-vous l'avenir de Sadev 94 ?

Sadev 94 est dépendante de la volonté des acteurs publics locaux en matière d'aménagement. Les incertitudes institutionnelles actuelles ne permettent pas d'être totalement serein sur l'avenir. Si les territoires continuent à disposer de leurs prérogatives, l'avenir est assuré. Encore faut-il que le mouvement de décentralisation à l'origine de la création de Sadev 94 ne soit pas interrompu, et que les acteurs locaux puissent continuer à décider et à agir.

Votre émotion doit être grande à la veille de votre départ. Que souhaitez-vous à votre successeur Christophe Richard et aux équipes de Sadev 94 ?

Évidemment, l'émotion est forte car je suis attaché à cette société et à ce territoire, mais j'ai le sentiment du devoir accompli. Je souhaite le meilleur aux collaborateurs qui m'ont accompagné durant ces années, et à Christophe Richard, en qui j'ai toute confiance pour mener une action déterminée et efficace au service du quart sud-est de la Métropole du Grand Paris.



GOVERNANCE ■

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 Diguët

Maire-adjoint de Choisy-le-Roi

■ Jean Perrot remplace par Benoit Juster (à compter de décembre 2018)

Semmaris

■ Dominique Mondé

Semeru

■ Caroline Cartallier

Caisse des Dépôts

■ Vincent Jeanbrun

Maire de L'Haÿ-les-Roses

■ Anne-Laure Cattin

Caisse des Dépôts

■ Didier Voltz

Coteg

LES INVITÉS

■ Josiane Martin remplacée par Frédéric Houx (à compter de juin 2018)

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

51 876 034 €

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



LES FAITS ■ MARQUANTS

9 MARS



Orly ■ Inauguration de la Ferme Marais

Cette opération conduite par Sadev 94 sur cet ancien corps de ferme a consisté à réhabiliter le bâtiment et à construire une extension abritant 34 logements relais d'hébergement d'urgence pouvant accueillir 120 personnes ainsi qu'une crèche de 30 berceaux, un parking souterrain, une serre-potager et un local commun résidentiel. L'inauguration s'est faite en présence de Christine Janodet, maire d'Orly, entourée de nombreuses personnalités et des premières familles hébergées au sein de la nouvelle structure.

22 MARS



Vitry-sur-Seine ■ 1^{re} pierre du Carré-de-Lisle

Une pose de première pierre pour la toute première opération de co-promotion de Sadev 94 réalisée en partenariat avec le groupe Pierreval. Jean-Claude Kennedy, maire de Vitry-sur-Seine, Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, et Luca Corvaja, directeur général de Pierreval Val-de-Marne, ont donné le coup d'envoi de la construction du Carré-de-Lisle, un programme de 87 logements en accession libre, qui prend place dans la ZAC Rouget-de-Lisle aménagée par Sadev 94.

20 JUIN



Beau succès pour la réception annuelle de Sadev 94

Rendez-vous incontournable des acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme, la réception annuelle de Sadev 94 s'est tenue dans le cadre verdoyant du parc interdépartemental des sports du Tremblay à Champs-sur-Marne. Notre président Christian Favier, président du Conseil départemental du Val-de-Marne, et notre directeur général Jean-Pierre Nourrisson y ont accueilli dans une ambiance très conviviale plus de 300 partenaires qui avaient répondu présent à leur invitation.

21 JUIN



Le nouveau Sadev94.fr est en ligne !

Sadev 94 a procédé à la refonte complète de son site Internet. Un design résolument moderne à l'image d'une société qui compte parmi les leaders de l'aménagement urbain en Île-de-France, des contenus enrichis et facilement accessibles en quelques clics depuis tous supports, un lien renforcé avec les réseaux sociaux sur lesquels elle affirme sa présence, telle est la nouvelle vitrine web de Sadev 94. Un conseil, ayez le réflexe sadev94.fr et pensez, si ce n'est déjà fait, à l'ajouter à vos favoris !



LES FAITS ■ MARQUANTS



23 JUIN

Champigny-sur-Marne ■ Inauguration du mail Carpeaux

C'est dans une ambiance festive qu'a été inauguré le mail Carpeaux, le dernier des espaces publics refaits à neuf ou créés par Sadev 94 dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du quartier du Bois-l'Abbé qu'elle pilote. Des espaces de détente ainsi qu'un square paysager avec une aire de jeux pour les enfants ont été aménagés sur cette nouvelle allée piétonnière. De part et d'autre, tout comme le mail, les voiries créées sont bordées de larges trottoirs plantés d'arbres et équipés d'un éclairage public flambant neuf.



23 JUIN

Bezons ■ Les travaux du macrolot de Cœur-de-Ville ont commencé

Le coup d'envoi de ce chantier a été donné par le maire Dominique Lesparre avec la plantation d'un premier arbre, un olivier symbole de paix. Ce sont 728 logements (dont 40 % sociaux) répartis sur vingt bâtiments qui seront créés, ainsi que 18 000 m² de commerces en pieds d'immeubles, dont une grande surface alimentaire de 3 500 m², une dizaine de restaurants, un cinéma de 5 salles, une salle de fitness... Ce pôle commercial s'organisera autour d'un espace public majeur et sera desservi par un parking public de 520 places.



13 JUILLET

Bagneux ■ Sadev 94 vend 54 000 m² de droits à construire à HRO Cette vente, signée dans le cadre de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo, vient acter le développement d'une offre tertiaire sur la commune de Bagneux dans la continuité du quartier de la Vache-Noire à Arcueil, également aménagé par Sadev 94.

Sur cette parcelle située en entrée de ville le long de la RD 920, HRO va construire, autour d'un vaste parvis paysager, deux immeubles jumeaux de 27 000 m² chacun qui pourront accueillir jusqu'à 4 000 collaborateurs.



21 SEPTEMBRE

Champigny-sur-Marne ■ Réaménagement du centre-ville : c'est parti !

Christian Fautré, maire de Champigny-sur-Marne, Emmanuel Launiau, président du directoire d'OGIC, et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, ont signé le protocole foncier actant le démarrage du réaménagement de la place Lénine. Le projet immobilier « Éclosion cœur de ville » porté par le groupement OGIC-Sadev 94 comprend la construction de 320 logements, de 4 700 m² de locaux commerciaux, de 1 400 m² de bureaux, d'une médiathèque de 2 000 m² et d'un parking public de 150 places.



LES FAITS ■ MARQUANTS

6 OCTOBRE



Choisy-le-Roi ■ 1^{re} pierre pour le gymnase des Hautes-Bornes

Didier Guillaume, maire de Choisy-le-Roi, et Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, accompagnés de nombreux habitants du quartier, ont posé la première pierre du futur complexe sportif réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Sadev 94 dans la ZAC des Hautes-Bornes, dont elle est l'aménageur. Le gymnase permettra la pratique du basket, du hand, du volley et du badminton. Il sera équipé d'une tribune pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes. Livraison prévue à l'automne 2019

26 OCTOBRE



Arcueil ■ Signature pour le dernier programme tertiaire de la Vache-noire

Sadev 94 a signé cette vente avec le promoteur Kaufman & Broad, désigné à la suite d'une consultation d'opérateurs pour la réalisation de ce programme. En limite avec la ville de Bagneux, à proximité immédiate du centre commercial de la Vache-Noire, au cœur d'un pôle tertiaire de 140 000 m², ce projet baptisé Green Oak développera près de 10 700 m² de bureaux et 197 places de parking. Ce bâtiment innovant construit en structure bois et béton pourra accueillir un millier de collaborateurs. Livraison prévue en 2020.

5 AU 7 DÉCEMBRE



SIMI 2018 ■ Affluence sur le stand de Sadev 94 !

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

21 DÉCEMBRE



Choisy-le-Roi ■ Quartier du Port : les 3 derniers lots de la ZAC sous promesse

Sadev 94 a signé, avec un groupement composé de BNP Paribas Real Estate, Duval et DCB International, une promesse de vente pour plus de 56 000 m² SDP dans le cadre d'un projet axé sur le sport et la santé. 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 à destination des sportifs. Le projet comprendra également 13 000 m² de bureaux, du logement pour tous, des commerces et une crèche d'entreprise.



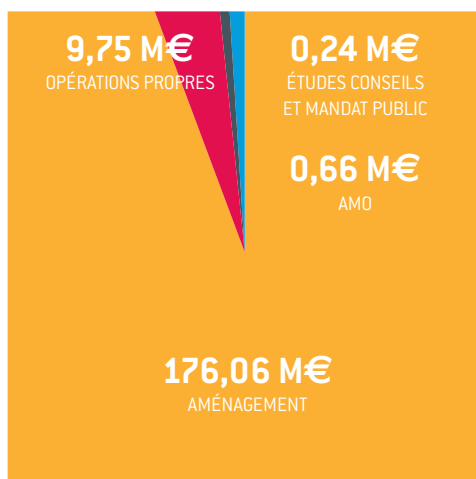
CHIFFRES ■ CLÉS

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)

186,71 M€



INVESTISSEMENT TOTAL

(en millions d'euros)

135,8 M€



SURFACES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT

(en m²)

3,25 millions

TERTIAIRE / ACTIVITÉ / COMMERCE 1 600 000 m²
LOGEMENT 1 500 000 m²
ÉQUIPEMENT 1 50 000 m²

SURFACES À COMMERCIALISER

(en m²)

1,62 million

TERTIAIRE / ACTIVITÉ / COMMERCE 920 000 m²
LOGEMENT 700 000 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 ACCÉSSION ET LOCATIF EN DÉVELOPPEMENT

18 000 logements

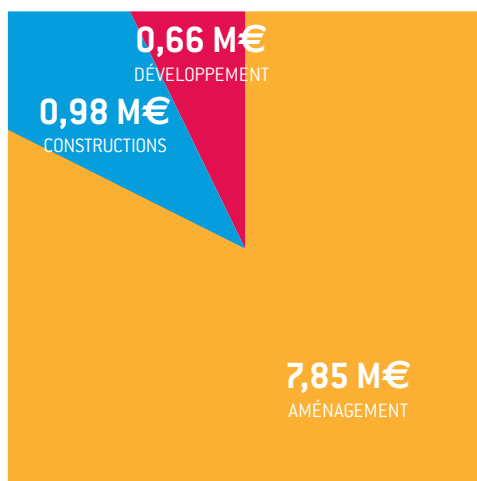
POUR 1 500 000 m²



RÉMUNÉRATION ET RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ EN 2018

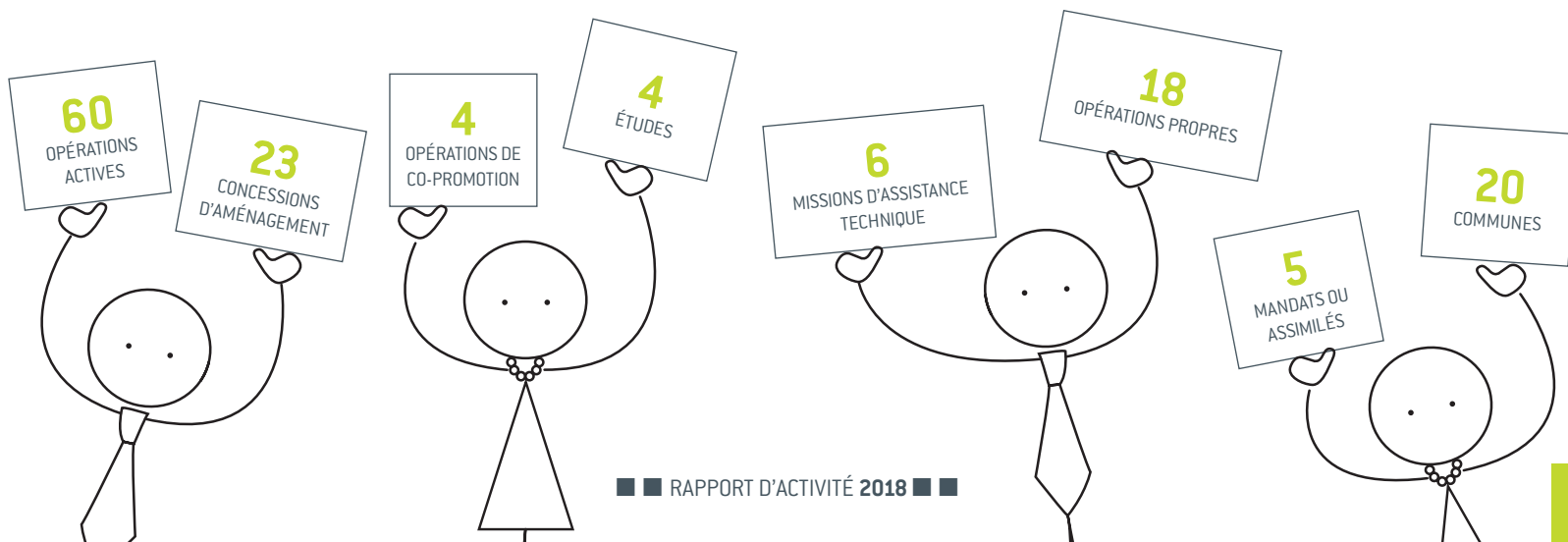
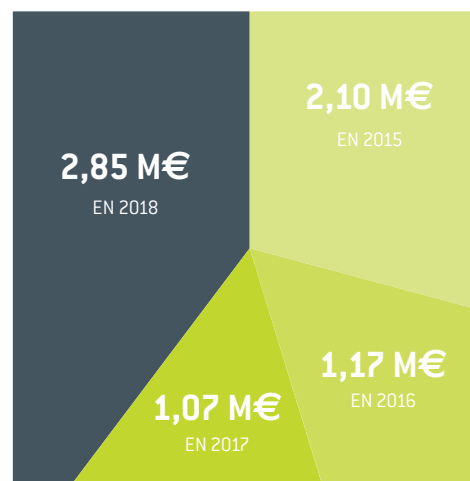
(en millions d'euros)

9,49 M€



RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔT

(en millions d'euros)



Sadev 94 nous donne le moyen
de réaliser les études indispensables
à la constitution de dossiers
de projets d'urbanisme solides.

”

Vous êtes l'un des représentants du Département du Val-de-Marne au sein du conseil d'administration de Sadev 94. Qu'est-ce que cela signifie pour vous et comment concevez-vous votre rôle ?

Élu par l'assemblée départementale comme l'un des deux représentants de la minorité du Conseil départemental, je considère que Sadev 94 est un outil remarquable au service du développement de l'ensemble de nos villes et territoires en Île-de-France.



Jean-Daniel Amsler

Conseiller départemental du Val-de-Marne, administrateur de Sadev 94



Premier adjoint à Sucy-en-Brie et conseiller délégué aux transports et déplacements du Territoire GPSEA, je mesure l'importance de disposer d'un outil d'aménagement décentralisé, compétent et proche des élus face aux contraintes qui pèsent sur nos projets. Mon expérience professionnelle d'ancien banquier et celle d'élu me permettent de mieux coordonner et d'anticiper les actions à mener avec Sadev 94 et nos partenaires en cas de difficulté dans l'exécution des opérations d'aménagement.

Vous êtes administrateur depuis plus de 10 ans. Quelle appréciation portez-vous sur le bilan de l'activité de Sadev 94 ?

La maîtrise du temps est un paramètre essentiel dans les opérations d'aménagement, et Sadev 94 œuvre dans une perspective à moyen et long termes qui ne recherche pas les profits immédiats mais la réussite des projets d'aménagement qui lui sont confiés par nos territoires. La compétence des équipes et leur bonne connaissance de notre environnement ont permis de surmonter bien des obstacles tout en générant une activité profitable. Sadev 94 est ainsi devenu un acteur incontournable, au tout premier rang des opérateurs au niveau national.

Dans le contexte actuel de relative incertitude quant aux évolutions institutionnelles en cours autour de la création de la Métropole du Grand Paris, vous semble-t-il important que les villes et le département du Val-de-Marne disposent d'un outil comme Sadev 94 ?

Il est essentiel de préserver la proximité de cet outil car elle est le gage de sa réussite au service du bien commun. L'expertise développée avec Sadev 94 est précieuse, et nos échanges au sein du conseil d'administration nous aident à mieux communiquer ensuite avec nos autorités de tutelle et avec les parlementaires. Des évolutions réglementaires et législatives sont indispensables pour simplifier et clarifier les rôles respectifs de nos institutions en Île-de-France tout en préservant l'autonomie du bloc communal et la subsidiarité de nos actions aux différents niveaux.

Vous êtes également adjoint au maire de Sucy-en-Brie, et aujourd'hui les collectivités subissent d'importantes restrictions budgétaires. Pensez-vous qu'à terme, elles auront encore les moyens d'intervenir sur les questions d'aménagement et de développement urbain ?

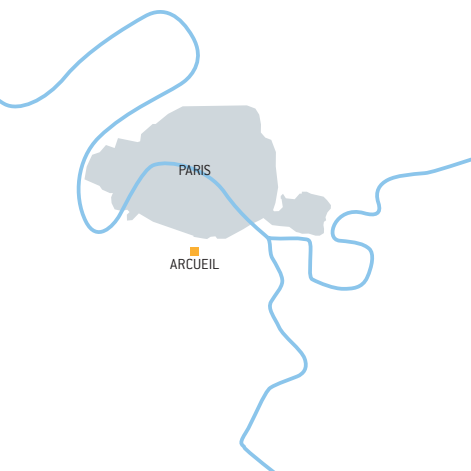
Une charte de gouvernance pour les opérations d'aménagement a été mise en place avec les maires dans notre Territoire GPSEA. Dans un environnement toujours plus contraint et complexe, les Villes auront de plus en plus besoin de recourir à des partenariats et à des conseils extérieurs. Sadev 94 a déjà anticipé ce rôle et nous donne le moyen de réaliser en amont les études indispensables à la constitution de dossiers de projets d'urbanisme solides, inscrits dans une vision de développement durable et de recherche d'équilibres financiers qui évitent le recours à l'endettement.

Dans son rapport d'activité 2018, Sadev 94 affiche de très bons résultats. Est-ce pour vous le signe de la bonne santé de l'entreprise et comment voyez-vous son avenir ?

Les résultats de Sadev 94 ces dix dernières années sont la preuve de l'efficacité de la société et de ses équipes. Le plan d'action à moyen terme est réactualisé périodiquement afin d'anticiper les adaptations nécessaires, et le renforcement continu de ses fonds propres est le meilleur garant de son avenir et de la confiance de ses partenaires et de son personnel. D'ailleurs, la participation mise en place par Sadev 94 au profit de ses salariés a suivi l'évolution de ses résultats, passant de 131 451 € en 2017 à 342 464 €, soit une multiplication par 2,6 : cela constitue un levier de motivation non négligeable.



AMÉNAGEMENT



CHIFFRES CLÉS

5 hectares de ZAC

350 logements

38 000 m² de bureaux

1 hôtel de 170 chambres

1 cinéma de 6 salles

PERSPECTIVES

■
Cession de la Maison Soulas
en vue de sa transformation
en restaurant

■
Conception et lancement
des travaux d'aménagement
de l'espace piétonnier Laplace



ARCUEIL ■ LA VACHE-NOIRE

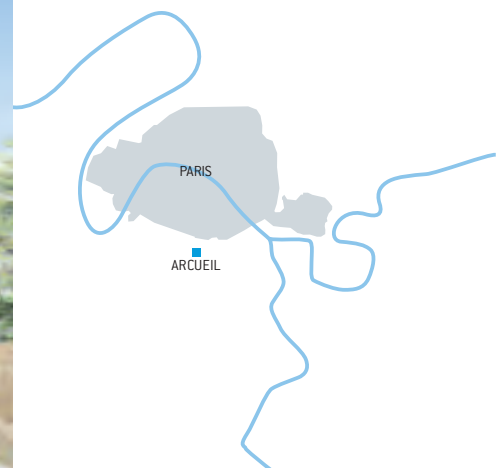
Le nouveau visage de l'entrée de ville

Le programme de réaménagement du quartier de la Vache-Noire a transformé ce carrefour routier en une place arborée entourée de 38 000 m² de bureaux, de commerces, d'équipements publics et, surtout, de plus de 350 nouveaux logements, dont une cité paysagère sur le modèle des « cités jardins » destinée à la location de type social. L'école Aimé-Césaire, une crèche, un hôtel et un cinéma complètent l'ensemble. Enfin, l'ancienne distillerie Anis-Gras est devenue « Le lieu de l'autre », un espace culturel de création contemporaine.

Une métamorphose en cours

La Maison Soulas, autre lieu mythique du quartier, accueillera quant à elle un restaurant de qualité. Sur l'îlot Laplace, entre les avenues Allende et Laplace, Sadev 94 réalise en co-promotion avec Expansiel un programme de logements en accession et un programme de logements sociaux ainsi que des ateliers d'artistes. En rez-de-chaussée sont prévus des commerces, et un espace public piétonnier d'environ 2 000 m² sera aménagé.

En 2018, Sadev 94 a cédé le lot du 32-34 avenue Aristide Briand à Kaufman & Broad pour la réalisation d'un programme de bureaux d'environ 10 000 m² de surface de plancher en limite avec la ville de Bagneux. Le bâtiment, innovant, sera construit en structure bois et planchers en béton.

**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

ARCUEIL ■ LA VACHE-NOIRE

L'îlot Laplace parachève la renaissance du quartier

Situé entre l'avenue Allende au nord et l'avenue Laplace au sud, l'îlot Laplace est le dernier lot de logements de la ZAC de la Vache-Noire. Dans cet espace appelé à devenir le trait d'union entre deux quartiers dynamiques, Sadev 94 a initié un programme alliant mixité sociale et fonctionnelle, qualité architecturale et urbaine.

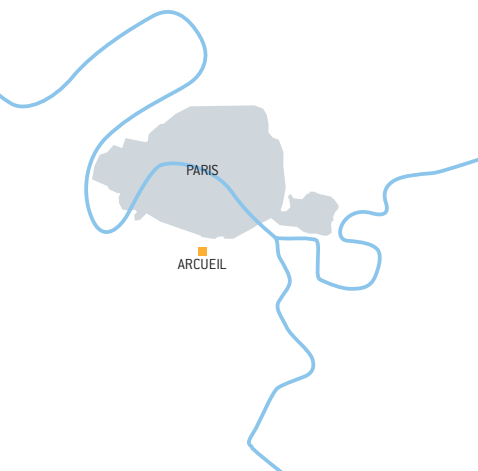
Des univers qui communiquent

Deux bâtiments composent le projet. Côté avenue Laplace seront construits 91 logements en accession à la propriété et en locatif social ainsi que deux commerces et trois ateliers d'artistes en rez-de-chaussée. Côté avenue Allende est envisagée la réalisation d'un programme plus petit : de véritables maisons de ville intégrant cinq ateliers d'artistes en rez-de-chaussée et sept logements sociaux à l'étage. La valeur ajoutée de ce projet réside dans le fait que les deux bâtiments seront reliés par un espace piétonnier paysager d'environ 2 000 m² entre l'avenue Laplace et le centre commercial.

Les logements en accession à la propriété sont actuellement en cours de construction par Sadev 94 et Expansiel dans le cadre d'une co-promotion. Les logements sociaux et les ateliers d'artistes sont réalisés par Sadev 94 en maîtrise d'ouvrage directe et vendus en Vefa. La maîtrise d'œuvre du projet est assurée par le groupement composé de l'agence François Leclercq (architecte), Berim (BET) et Mazet (économiste).

PERSPECTIVES

■
Poursuite des travaux



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

■
Signature d'une promesse de vente
avec la Compagnie de Phalsbourg



ARCUEIL ■ ZAC DU COTEAU

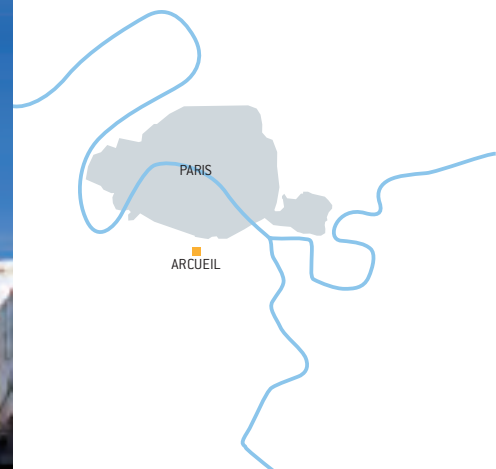
Un panorama exceptionnel

Lorsque la ville et la nature entrent en symbiose, lorsque habitations et activités économiques se déploient en harmonie, cela donne : la ZAC du Coteau.

Aux portes de Paris, la ZAC du Coteau domine la vallée de la Bièvre et le parc départemental du Coteau. Son aménagement doit répondre à trois impératifs : créer une nouvelle entrée de ville, ouvrir le parc sur Arcueil et proposer une offre immobilière diversifiée de qualité. Grâce à son parc de 11 hectares et à 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 d'ores et déjà vu la réalisation d'immeubles résidentiels dans cet environnement privilégié : deux immeubles de 140 habitations, dont 100 en accession à la propriété et 40 en locatif social, bénéficient d'un panorama exceptionnel sur Paris et la vallée de la Bièvre.

Une activité économique diversifiée

La perspective d'extension du parc départemental du Coteau sur plus de deux hectares viendra enrichir les qualités paysagères du site. Avec plus de 80 000 m² consacrés à une 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 usage de bureaux, hôtel, restaurant, commerces et équipements. Baptisé Écotone, ce programme devrait être livré en 2024.



CHIFFRES CLÉS

1,3 hectare de ZAC

595 logements diversifiés :

300 en accession, 188 en locatif
social et 107 étudiants16 455 m² de bureaux700 m² de commerces et activités

ARCUEIL ■ LE CHAPERON-VERT

Le quartier a changé de visage

Des structures pensées pour répondre aux exigences actuelles des populations urbaines, un quartier désenclavé et une circulation piétonne facilitée, voilà qui inscrit le programme du Chaperon-Vert dans un présent aux portes du futur.

La convention signée en 2008 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) avait pour 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 par la Promenade-des-Berges, un parc d'un hectare aménagé sur les rives de l'A6 à l'est du quartier.

Mue achevée à l'horizon 2020

En 2017, Sadev 94 a livré le lot 8, un ensemble de logements en accession à la propriété et en locatif social comprenant, en rez-de-chaussée, un centre municipal de santé 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. Enfin, la phase 3 des travaux d'aménagement des espaces publics conduits pour désenclaver le quartier et améliorer les circulations piétonnes a été achevée en 2018.

Suite à la cession par Sadev 94 du lot 9 à Idev et AXA, les travaux de construction du dernier programme d'immobilier tertiaire ont été amorcés fin 2018 le long de l'avenue Lénine. Les deux venelles aux abords du lot 9 seront réalisées en 2020, clôturant ainsi l'opération.

PERSPECTIVES



Poursuite des travaux de construction
du lot 9



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

■
Réaliser l'aménagement
des abords du lot 8



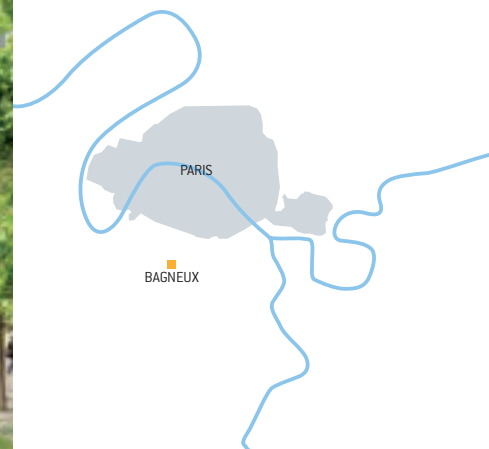
ARCUEIL ■ LE CHAPERON-VERT

Des logements et un centre municipal de santé sur le lot 8

Place Marcel-Cachin, à la limite entre Arcueil et Gentilly, le lot 8 intègre dans un immeuble de sept étages quarante-six logements locatifs intermédiaires et sociaux ainsi qu'un centre municipal de santé de 970 m² en rez-de-chaussée. Sadev 94 a réalisé les logements en Vefa pour le compte du groupe SNI et d'EFIDIS. L'agence Marjolin & Pierre Boudry a conçu l'architecture de ce dernier lot de logements du quartier du Chaperon-Vert qui y tient une place de choix et crée un lien avec les rues voisines.

Une architecture dynamique pour un quartier vivant

Tout en transparence et jeux de lumière, les façades figurent un dynamisme qui s'accorde parfaitement à l'énergie de la ville et reflète 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 tandis que la période de garantie de parfait achèvement s'est terminée à l'automne 2018. L'aménagement intérieur du centre municipal de santé par la Ville d'Arcueil se prolongera jusqu'en 2019.

**CHIFFRES CLÉS****19,5** hectares de ZAC**2 000** logements**118 000** m² de bureaux**17 000** m² de commerces**1** crèche municipale de **98** berceaux**10-11** classes financées

pour un nouveau groupe scolaire

de **20** classes construit hors ZAC

BAGNEUX ■ ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO

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 2019. Située au nord de la commune de Bagneux, aux lisières d'Arcueil et de Cachan le long de la RD 920 (ex-RN 20), elle accueillera en son cœur la station terminus de la ligne 4 prolongée du métro dont la mise en service est prévue pour 2021 et une gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express prévue pour 2025. Ce projet œuvre au développement de l'activité économique tertiaire et commerciale pour un rééquilibrage emplois/habitants à Bagneux. Différents types de logements doivent répondre aux attentes de confort autant que de mixité sociale. Une crèche reconstruite et étendue ainsi qu'un nouveau groupe scolaire enrichiront les équipements publics.

Une vision ouverte sur un avenir durable

Ce projet, inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et de développement durable, incarne un urbanisme respectueux utilisant des énergies renouvelables comme la géothermie, valorisant les espaces verts, encourageant de nouvelles circulations douces, favorisant l'accessibilité et facilitant la convivialité dans les espaces publics.

En 2018, le lot B1 a été cédé à HRO pour un programme d'immobilier tertiaire de 54 000 m² SDP et le lot L3 à Nexity pour réaliser 52 logements en accession à la propriété. Un lot de logements mixtes sociaux et en accession sociale ainsi que la crèche de 98 berceaux Graine de Lune, en rez-de-chaussée, ont été livrés. Au cours de l'année 2018, les opérations Network – 20 000 m² SDP tertiaire – et Odyssée – 82 logement en accession à la propriété – ont été engagées, ainsi que le lot tertiaire B1.

Les chantiers de la ligne 4 et de la ligne 15, entrepris depuis fin 2015 et début 2017, se poursuivent. Le dernier immeuble, situé sur la place des gares (G3), a fait l'objet d'un concours d'architectes pour une programmation mixte ambitieuse : logements, équipement public polyvalent, plateau d'économie sociale et solidaire et commerces. Enfin, une consultation innovante a été lancée pour attribuer les 5 lots de logements en accession à la propriété dont deux mixtes avec du commerce et de l'activité en rez-de-chaussée.

* Société d'Économie Mixte Agir pour Bagneux

PERSPECTIVES

■
Fin des démolitions du secteur 2
en entrée de ville

■
Finalisation de la maîtrise foncière
sur le secteur 4

■
Livraison des espaces publics
du secteur 3 autour d'un jardin public
et d'une voirie nouvelle

■
Dépôt et approbation du PC
du 1^{er} lot du pôle Gares

■
Lancement d'une consultation
d'opérateurs pour les lots du secteur 4
(logements et commerces)

Pour Symbiose, nous devons beaucoup à la volonté politique de la ville de Bagneux et aux compétences de l'équipe de Sadev 94.

”

Pouvez-vous nous présenter HRO France ?

HRO est une société de promotion immobilière spécialisée dans les grands projets de bureaux et créée par Howard Ronson à Paris en 1968. La société a développé des projets à Paris, en Hollande, en Allemagne et en Espagne dans les années 70, ainsi que 11 tours à New York dans les années 80 et plus de 600 000 m² à proximité de Paris depuis 1997. Nous sommes actuellement actifs dans la région parisienne, à Frankfort et à New York.



Philippe Gaillard

Directeur général d'HRO France



Qu'est ce qui vous a conduit à vous intéresser à Bagneux et vous a décidé à y développer un important programme tertiaire ?

Le site présente de belles qualités, dont sa proximité avec Paris et l'accessibilité en voiture : 1 km de Paris sur la D 920, un grand axe en 2x3 voies, pas une petite route... Ensuite, quand vous êtes sur la D 920 et que vous arrivez devant l'immeuble, vous avez le recul et la visibilité sur toute la façade, et quand vous êtes à l'intérieur, vous pouvez profiter de vues dégagées à 360°. Par ailleurs, le projet est proche des transports en commun, soit le RER B ainsi que la ligne 4 du métro et la ligne 15 du Grand Paris Express, l'ouverture des gares étant prévue respectivement en 2021 et 2025. Enfin, la ville bénéficie d'un tissu urbain existant, crédible, sur lequel construire un quartier mixte de qualité. Je tiens également à préciser que pour le projet Symbiose, nous devons beaucoup à la volonté politique de la ville de Bagneux pour maintenir le cap et aux compétences de l'équipe de Sadev 94 pour gérer l'ensemble des sujets. Je les en remercie.

Justement, parlez-nous de ce projet Symbiose que vous être en train de réaliser dans l'Écoquartier Victor-Hugo...

Le projet Symbiose est adjacent à la place de la Vache-Noire, à l'entrée de la ville de Bagneux et de l'Écoquartier Victor-Hugo. L'architecture, esthétique dans ses formes et dans ses tons, s'intègre discrètement à cet environnement, et je tiens à remercier l'architecte Jérôme Le Gall d'Arte Charpentier. L'ensemble comprend deux immeubles de bureaux de 27 000 m² chacun autour d'un jardin commun. Chaque immeuble est complètement indépendant avec hall d'entrée à accès contrôlé, RIE et cafeteria, salons club, auditorium, fitness, réserves à vélos avec douches... bref, tous les services habituels dans un immeuble HRO. Les plateaux de chaque immeuble de bureaux font 3 000 m² et sont conçus pour maximiser la flexibilité. Les deux immeubles miroir de 27 000 m² peuvent être reliés entre eux si un grand utilisateur le souhaite, et ils peuvent accueillir un total d'environ 4 000 collaborateurs.

Toujours concernant Symbiose, où en êtes-vous sur le plan opérationnel ?

La déclaration d'ouverture de chantier a été faite le 1^{er} octobre 2018 et les travaux de comblement de carrières ont débuté immédiatement. Les murs périphériques des 3 niveaux de sous-sols, de type « paroi parisienne », ont démarré sans attendre la fin des injections : dès le mois de janvier, les terrassements ont été vigoureusement entamés, et ils sont plus qu'à moitié terminés. La fin de la paroi parisienne et des terrassements est prévue pour le mois de juillet, avec le démarrage des fondations sous Symbiose faites de pieux en béton armé profond. La construction d'infrastructure et superstructure va prendre plus d'un an. Elle sera suivie par les corps d'État secondaires et les finitions, pour une livraison en juillet 2021.

Vous avez lancé sa construction « en blanc ». Qu'en est-il de sa commercialisation et à quel type d'utilisateurs est destiné ce programme ?

Nous avons lancé le projet en blanc le 1^{er} octobre 2018. Le site, le projet et le contexte favorable du marché nous rendent confiants. Nous avons d'ailleurs des discussions avancées avec plusieurs utilisateurs dans des industries diverses. Le programme est destiné à des utilisateurs qui cherchent à regrouper leurs équipes dans deux immeubles conçus pour être beaux, techniquement performants et économiques.



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

Environ **450** logements
1 crèche municipale

PERSPECTIVES

■
Poursuite des acquisitions foncières

■
Poursuite du montage
de l'opération privée
à l'angle Fontenay/Allende

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES

■
Signature de l'acte de vente du lot 1

■
Démarrage des travaux
de construction du lot A

■
Poursuite des études de MOE
des espaces publics



BAGNEUX ■ ZAC DU MOULIN-BLANCHARD

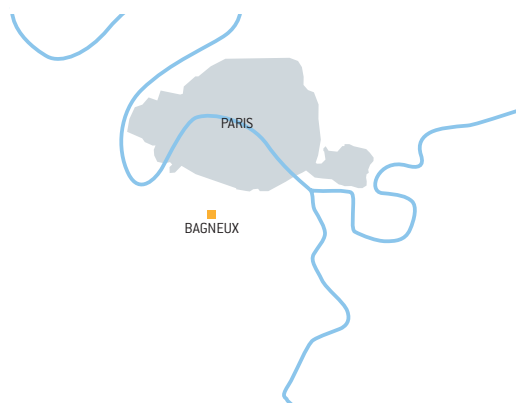
L'émergence d'un centre de vie

Des logements et des équipements, la rue Ledru-Rollin qui fait peau neuve... la ZAC du Moulin-Blanchard s'étoffe.

À l'ouest de Bagneux, tout près du centre-ville, la ZAC du Moulin Blanchard, créée en 2004 par la commune, a fait l'objet d'une convention publique d'aménagement avec la SEMABA qui prévoit le réaménagement de la rue Ledru-Rollin, la création d'un équipement pour la petite enfance ainsi que l'édification de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété selon des formes variées : immeubles et maisons de ville.

Plus de 400 logements

Environ 290 logements ont déjà été livrés, et 150 autres le seront d'ici à 2021. La SEMABA a confié à Sadev 94 un mandat de gestion opérationnelle de la ZAC en 2016. En 2018, deux lots de près de 55 logements ont été livrés. Une opération privée est en cours de montage pour la réalisation d'environ 80 logements et d'une cellule commerciale.



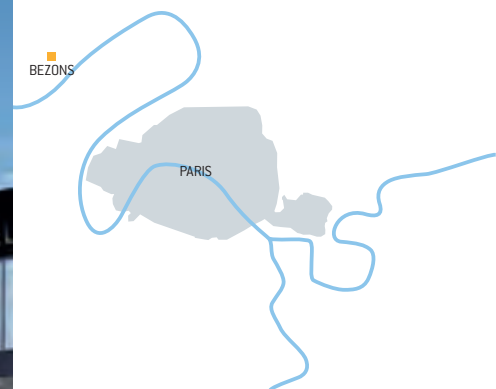
BAGNEUX ■ ALBERT-PETIT/PLAINE DE JEUX

Gestion opérationnelle pour Sadev 94

L'opération située entre l'avenue Albert-Petit et la Plaine-de-Jeux à Bagneux a été concédée à la SEMABA en mai 2008. Le programme initial prévoyait 147 logements privés répartis sur 3 lots et 40 logements en locatif social. Le programme privé a été livré en 2016. Le volet social a évolué vers un projet proposant des logements en « Bail Réel Solidaire », parmi les tout premiers en Île-de-France.

Sadev 94 en charge des espaces publics

La SEMABA a confié un mandat de gestion opérationnelle à Sadev 94, qui suivra la construction du programme de logements. La livraison du dernier lot est prévue au premier semestre 2020, et Sadev 94 continuera la réalisation des espaces publics en cours de conception : aménagement de l'entrée de la Plaine-de-Jeux depuis l'avenue Albert-Petit et de la bande de terrain située entre les nouveaux programmes, équipement sportif.



CHIFFRES CLÉS

20 000 m² de commerces
 1 000 logements : 60 % en accession
 et 40 % en locatif social
 1 complexe sportif comprenant
 un stade de football,
 une maison des sports,
 des terrains de tennis
 1 groupe scolaire
 1 parc rénové et agrandi
 1 salle polyvalente

BEZONS ■ CŒUR-DE-VILLE

Le 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.

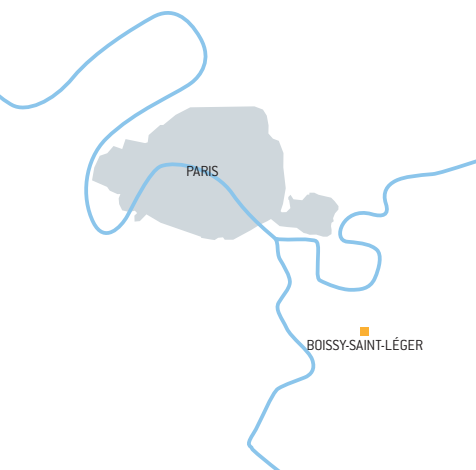
L'accès aux équipements publics et aux commerces sera facilité par un parking souterrain public de 600 places. Côté espaces publics, le parc Bettencourt sera non seulement requalifié mais aussi agrandi. Une charte de développement durable mise en place par la ville de Bezons s'appliquera à la création et à la valorisation des espaces verts et des circulations douces, comme à la sobriété énergétique des constructions.

Le label écoquartier pour un projet ambitieux

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. L'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale pour le cinéma en 2018 a donné à Altaerea-Cogedim le feu vert pour démarrer son programme de près de 750 logements et d'environ 20 000 m² de commerces. L'année 2018 a également été marquée par le lancement de la première phase de travaux du parc et par le début de la construction de la salle polyvalente, dernier équipement public de la ZAC. Le premier programme de 55 logements, réalisé par Arcade, a été livré. La maîtrise foncière se poursuit.

PERSPECTIVES

■
 Cession des derniers droits
 à construire pour 300 logements
 ■
 Poursuite des travaux de construction
 de 750 logements et de la totalité
 du programme commercial
 ■
 Livraison de la salle polyvalente
 ■
 Dernières acquisitions foncières



CHIFFRES CLÉS

7 hectares de ZAC

46 500 m² de logements en accession

7 300 m² de locaux commerciaux,
d'activités et/ou de services

PERSPECTIVES

■
Finalisation des négociations
foncières

■
Lancement des travaux
de restructuration et de démolition
du centre commercial



BOISSY-SAINT-LÉGER ■ ZAC LA CHARMERAIE

Le quartier du centre commercial se réinvente

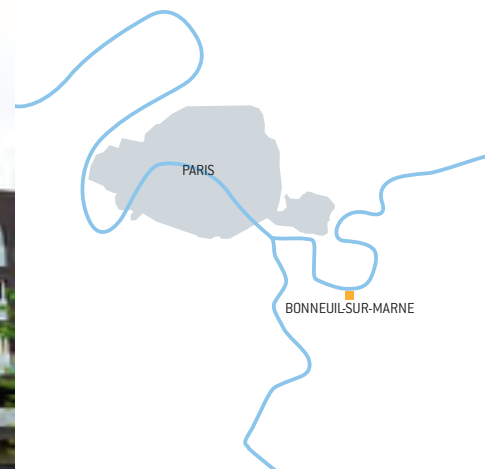
Très bien situé, proche de la gare du RER A, le centre commercial Boissy 2 a été construit dans les années 1970. Aujourd'hui, cette construction en béton de 27 000 m² qui enclave le quartier de la Haie-Griselle, fortement dégradée, n'est occupée qu'à la moitié de ses capacités. La ville de Boissy-Saint-Léger a donc 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. S'y adjoindront 7 300 m² de locaux commerciaux, d'activités ou de services en pied d'immeuble, dont 3 000 m² dédiés à une surface alimentaire, véritable locomotive pour les commerces du quartier. Côté stationnement, 100 places de parking seront mises à la disposition du public.

Une offre diversifiée pour plus d'attractivité

En 2018, le dossier de réalisation de ZAC a été approuvé et le dossier loi sur l'eau finalisé. Afin d'assurer une continuité commerciale, le groupe Casino, en accord avec la Ville et Sadev 94, poursuit son activité durant toute l'opération d'aménagement. Une phase transitoire caractérisée par un repli de la part de Casino sur une plus petite surface de vente peut démarrer. L'obtention de l'ordonnance d'expropriation donne à Sadev 94 toute latitude pour prendre progressivement la jouissance de la totalité des surfaces commerciales, sa complète maîtrise déclenchant le lancement de la première phase de démolition du centre commercial.

Nexity et Sadev 94 ont signé la première promesse de vente de l'opération. Nexity réalisera le premier programme de logements, le parking à usage à la fois privé et public ainsi que les premières surfaces commerciales, avec notamment une coque de 3 000 m² destinée à accueillir le nouvel hypermarché.



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

BONNEUIL-SUR-MARNE ■ ZAC AIMÉ-CÉSAIRE

Le centre-ville se met au vert

En bordure de la RD 19, 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. L'ensemble des 260 logements en locatif social, accession sociale et accession libre a été livré.

Cultures et... culture

Une voie de desserte, un mail piétonnier et un parvis, mais aussi un verger avec des arbres fruitiers, un espace fitness et une coulée verte créeront un véritable espace public dédié à de nouveaux usages.

En 2018, Sadev 94 a pris en charge les travaux d'espaces publics de la phase 2 sur le parvis Aimé-Césaire et la place centrale. Les Nouveaux Constructeurs ont livré en septembre environ 170 logements en accession à la propriété ainsi que la coque brute du futur Centre d'Art installé au rez-de-chaussée du bâtiment. Sadev 94 a lancé les travaux d'aménagement de cet équipement culturel. Il accueillera une salle d'exposition de 230 m², une Maison des projets ainsi que des salles d'exposition vidéo et une cafétéria.

PERSPECTIVES

- Livraison du Centre d'Art
- Réalisation des travaux de VRD de la phase 3
- Fin des travaux de requalification effectués par le Département le long de la RD19

Les salariés sont la richesse
de l'entreprise, et nous tenons
à leur offrir le meilleur.

”

Pouvez-vous nous présenter SonVidéo.com, l'entreprise de pointe que vous avez créée il y a 19 ans ?

En effet, SonVidéo.com a été créée en septembre 2000, époque où le e-commerce était encore balbutiant. Le projet a été conçu de façon originale : il s'agissait d'obtenir les meilleurs prix en matériel audio et vidéo. En outre, Internet est un média de communication exceptionnel, une source fabuleuse de conseil et de service auprès de nos clients passionnés, qui souvent manquent de temps et présentent un haut niveau d'exigence.



Philippe Carré
Directeur général de SonVidéo.com



Il fallait donc un site conçu comme un guide et riche de contenus traités avec professionnalisme.

La société emploie actuellement 110 personnes : nous avons des conseillers qui œuvrent à l'écrit et à l'oral ainsi que des magasins, car le multicanal est une tendance lourde : une enseigne rassure et favorise la vente en ligne qui, en retour, incite à fréquenter les boutiques. Nous en avons 10 ouvertes et 5 en travaux, avec des conseillers dans chacune. Nos 20 conseillers, des passionnés eux aussi, traitent entre 500 et 1 500 appels entrants par jour.

Pourquoi décider de vous doter de nouveaux locaux et choisir de rester à Champigny ?

L'entreprise se développe et prévoit beaucoup d'embauches. Elle a donc besoin de place pour les salariés et pour la logistique. Quant au choix de rester à Champigny, il s'explique d'abord par la proximité avec toute l'Île-de-France, au potentiel commercial évident, qui garantit l'instantanéité de la livraison : le stock se trouve à moins de 12 km de Paris, nous pouvons livrer le soir même et même en soirée, un vrai plus pour notre clientèle très occupée. Ensuite, les relations avec la mairie et le service du développement économique sont excellentes. Installés au départ en zone franche, nous avons bénéficié d'une aide au démarrage dont la contrepartie était l'embauche de personnes des zones sensibles : nous avons tant eu à nous en réjouir que nous continuons à le faire sans y être tenus. Et puis Champigny est sans doute la ville la mieux desservie : nous serons près d'une des deux gares et à 500 m du métro, un atout pour les clients et les salariés. Enfin, le plus important à mes yeux est que beaucoup de salariés vivent ici, y étaient déjà ou y sont venus.

Pour votre nouvelle implantation, vous avez acquis un terrain et des droits à construire dans le périmètre de l'opération Marais-de-Gaulle portée par Sadev 94. Quels avantages présente ce site ?

Il se trouve près de l'autoroute, d'où l'enseigne est visible et, à terme, il y aura le métro. Ensuite, ce n'est pas une zone d'activité industrielle mais un nouveau quartier de vie, où certains salariés ont acheté un logement. Le centre commercial des Armoiries et les commerces au pied de l'immeuble en font un lieu très agréable près du bureau, lui donnent un côté faubourg parisien où se détendre durant les pauses. Car nous voulons fidéliser nos salariés : ils sont la richesse de l'entreprise, et nous tenons à leur offrir le meilleur.

Quelles sont les caractéristiques de votre futur bâtiment dessiné par l'architecte Jean-Luc Muller ?

C'est ma 3^e collaboration avec Jean Luc Muller, nous nous entendons bien. Le bâtiment, sur 7120 m², est très lumineux. C'est un immeuble de bureaux avec une brasserie au rez-de-chaussée et un très grand magasin pour donner aux salariés le contact avec nos produits et la possibilité de les montrer aux clients. À l'arrière se trouvera l'entrepôt industriel. Au 4^e étage, un espace événementiel sera dédié aux formations et aux réceptions. Cerise sur le gâteau, le toit-terrasse végétalisé avec vue sur Paris accueillera 30 ruches qui produiront 600 kg de miel/an. Avec l'aide d'un apiculteur proposé par la mairie, les salariés pourront s'initier...

Nouveaux locaux, nouvelles perspectives de développement pour SonVidéo.com ?

Oui. Le siège est doté du plus grand magasin, notre « vaisseau amiral » où les clients seront très bien reçus. En plus des 10 magasins existants et des 5 en construction, nous en prévoyons 5 autres l'année prochaine. Nous sommes déjà leader de la Hi-Fi en France, où nous voulons confirmer cette position, mais nous prévoyons aussi de nous déployer à l'international d'ici deux ans. Notre modèle, unique avec sa qualité de service, ses salariés et sa logistique, n'existe pas chez nos voisins européens, donc nous ne voulons plus nous limiter aux pays francophones.



CHIFFRES CLÉS

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



CHAMPIGNY-SUR-MARNE ■ LE BOIS-L'ABBÉ

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.

Œuvrer en faveur de la mixité sociale

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 à la propriété et en accession libre. Autre objectif majeur : l'ouverture du quartier sur le reste de la ville. Enfin, la création d'espaces publics plus adaptés et de nouvelles voiries ainsi que l'amélioration de l'offre en matière d'activités économiques constituent également des 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.

PERSPECTIVES

- Livraison de la totalité des espaces publics réaménagés
- Cession d'un îlot à l'AFL



CHIFFRES CLÉS

5 hectares de périmètre
 400 à 450 logements
 12 000 m² de bureaux
 16 000 m² d'activités et commerces

CHAMPIGNY-SUR-MARNE ■ SIMONETTES-NORD

Naissance d'un quartier près de la gare de la ligne 15

La reprogrammation du site des Simonettes-Nord bordant l'autoroute A 4 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, 12 000 m² de tertiaire et 16 000 m² d'activités et commerces, dont presque 10 000 m² destinés à accueillir l'antenne francilienne des Compagnons du Tour-de-France. Cette programmation sera développée par Altarea Cogedim, accompagné de Pitch Promotion et des agences d'architecture TVK et Chartier-Dalix, un groupement désigné à l'issue d'un appel à projets en 2018.

L'accessibilité, un atout majeur

Atout majeur du site, son accessibilité bientôt renforcée avec, à proximité immédiate, la gare Bry-Villiers-Champigny de la ligne 15 du Grand Paris Express qui sera mise en service à l'horizon 2025. L'année 2018 a permis de valider le nouveau programme. Sadev 94 a d'ores et déjà finalisé l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au développement des programmes qui seront réalisés.

PERSPECTIVES

■
 Suppression de la ZAC et clôture
 de la concession d'aménagement

■
 Dépôt des premiers PC
 en vue de la réalisation de la première
 tranche d'immobilier d'entreprises
 pour activités productives
 et de logements



CHIFFRES CLÉS

2 îlots à construire
19 500 m² de logements
2 400 m² d'équipements
5 000 m² de commerces
1 500 m² de bureaux

PERSPECTIVES

■
Dépôt du premier PC

■
Maîtrise foncière de l'îlot Verdun



CHAMPIGNY-SUR-MARNE ■ PLACE LÉNINE

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 médiathèque, de bureaux et de commerces ainsi que d'un parking public de 150 places.

Le commerce, un accélérateur de vitalité

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, intégrant le parking public et la médiathèque, est prévue pour fin 2021. La seconde, îlot Carnot, doit intervenir en 2023.



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES

■
Obtention du PC
■
Démarrage des travaux

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES

■
Cession des derniers droits
à construire



CHAMPIGNY-SUR-MARNE ■ CHAMP-DE-L'ALOUETTE

Des logements...

En co-promotion avec la société Promex Partners, Sadev 94 réalise au Champ-de-l'Alouette un ensemble immobilier comprenant 206 logements, 2 niveaux de parking en sous-sol et 2 000 m² de locaux pour un établissement recevant du public (ERP).

... et des services départementaux

Cet ERP est destiné à accueillir des services du Département du Val-de-Marne, et notamment l'Espace départemental des solidarités (EDS).



CHAMPIGNY-SUR-MARNE ■ ZAC DES BORDS-DE-MARNE

Des équipements pour travailler et se cultiver

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, ce programme comprend également 15 000 m² de bureaux entièrement occupés.

Encore plus d'espaces de travail

Un pôle tertiaire qui a été également dynamisé par l'implantation du siège social d'IDF Habitat, d'une superficie de 2 740 m². En 2018, des échanges approfondis avec différents opérateurs ont été menés en vue du développement d'immeubles tertiaires et d'une résidence de services.



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

■
Démarrage des travaux
de la résidence senior développée
par le groupe Résidé Études

■
Livraison du lot activité
développé par Atland

■
Livraison du gymnase



CHOISY-LE-ROI ■ HAUTES-BORNES

L'entrée sud de la ville poursuit sa transformation

La commune de Choisy-le-Roi a décidé de transformer une zone à faible densité urbaine située au sud en lieu d'accueil à destination de nouveaux habitants, de nouvelles activités et d'une résidence pour seniors.

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 a saisi l'opportunité de poursuivre la requalification des quartiers sud de la commune. Sadev 94 pilote ce projet associant immeubles d'habitation, activités économiques, équipements et espaces publics. Ce sont 600 logements, dont une résidence pour seniors, qui seront construits. Des voies et un mail piétonnier ont déjà vu le jour. Un équipement sportif et des locaux d'activités compléteront ce nouvel ensemble urbain.

Derniers programmes en cours de réalisation

En 2018, une première surface de 424 m² SDP de locaux d'activités a été livrée. Les permis de construire pour la réalisation de la résidence seniors, de l'équipement sportif et des locaux d'activités destinés à accueillir la société Oriental Kitchen ont été obtenus. Les travaux de ces deux derniers projets ont ainsi pu démarrer. En parallèle des travaux de la ZAC, RTE étudie l'enfouissement des lignes à haute tension qui traversent ce site d'est en ouest : les travaux sont prévus en 2019.



CHIFFRES CLÉS

5 795 m² de superficie du terrain
1 884 m² de superficie de plancher

CHOISY-LE-ROI ■ HAUTES-BORNES

Un gymnase pour fin 2019

Sadev 94 pilote la réalisation d'un équipement sportif comprenant un gymnase destiné à la pratique sportive associative et scolaire avec une tribune pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, une zone de course en extérieur pour le cycle athlétisme des groupes scolaires ainsi qu'un parking de 30 places. Le permis de construire a été obtenu le 8 juin 2018 et les travaux ont démarré en janvier 2019

La fin des lignes à haute tension

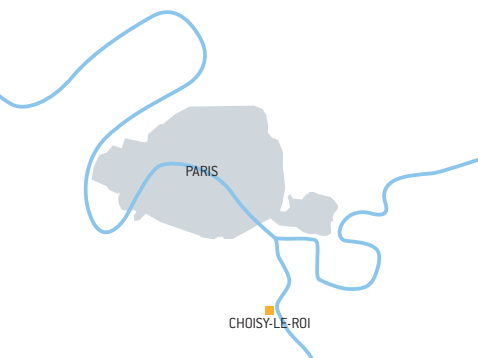
En parallèle des travaux de la ZAC, les lignes à haute tension qui surplombent le parking du gymnase seront démontées par RTE au début du dernier trimestre 2019. C'en sera donc fini de leur présence lors de la livraison de l'équipement sportif.

PERSPECTIVES

■
Livraison du gymnase
en fin d'année 2019



AMÉNAGEMENT



CHIFFRES CLÉS

12,5 hectares de ZAC
930 logements familiaux
30 000 m² de résidences
spécifiques pour étudiants,
seniors et jeunes actifs
63 200 m² dédiés
au développement économique,
à l'hôtellerie et aux commerces
40 000 m² d'espaces publics
7 360 m² d'équipements publics

PERSPECTIVES

■
Modification du PLU et du dossier
de réalisation de la ZAC

■
Vente des trois derniers lots de la ZAC

■
Signature des conventions entre
Ports de Paris et la Péniche Escalade

■
Dépôt des trois permis de construire
du projet « Seine – Bien-être »



CHOISY-LE-ROI ■ QUARTIER-DU-PORT

Réintégrer le fleuve à la vie de la cité

Le renouvellement du Quartier-du-Port est un parfait exemple de la mutation d'un ancien site industriel en véritable morceau de centre-ville. Directement desservi par le RER C, trait d'union entre la Seine et le cœur de Choisy-le-Roi, il réinscrit le fleuve dans la vie de la ville et de ses habitants.

L'aménagement réalisé par Sadev 94 comprend des immeubles d'habitation, des commerces, des lieux d'activités, des bureaux, une médiathèque communale et des crèches. L'objectif est de prolonger le centre-ville de Choisy-le-Roi et d'encourager l'emploi. La construction de 830 logements a été finalisée, ainsi que l'aménagement de plus de 4 hectares d'espaces publics : rues nouvelles, parc, belvédère, berges de Seine. L'ouverture d'une nouvelle gare RER aux normes PMR, de la gare RER et de son parvis en 2018 ont clos la livraison des équipements publics de la ZAC.

Un ambitieux projet est sur les rails

La fin de l'année 2018 a également été marquée par la signature d'une promesse de vente sur les derniers lots de la ZAC pour un ambitieux projet orienté vers le sport et la santé. C'est ainsi que 2019 verra le déroulé de toutes les procédures administratives permettant de réaliser les 58 000 m² SDP destinés à de la formation, des bureaux ainsi que des logements pour tous : familles, seniors et étudiants. L'ensemble sera articulé par une maison des sports et une maison de la santé, deux équipements intergénérationnels et une crèche.



GRIGNY/VIRY-CHÂTILLON

CHIFFRES CLÉS
1 site de **84** hectares

GRIGNY/VIRY-CHÂTILLON ■ LA GRANDE-BORNE

Un quartier en voie de désenclavement

Conçue dans les années 1960 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 A 6. Aujourd'hui, elle fait l'objet d'un important projet de rénovation urbaine destiné entre autres à mettre fin à son enclavement.

Accès plus nombreux et transports de haute qualité

Sadev 94 s'est vu confier les missions de réaménagement des espaces publics ainsi que de création d'espaces de loisirs et de nouvelles voiries. La réalisation d'un ouvrage de franchissement de l'autoroute A6 a considérablement amélioré 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 réservé au T-Zen 4, un bus à haut niveau de service.

En 2018, la voie traversante, le secteur Miroir-Église et l'ensemble des nouveaux espaces publics, places, chemins piétonniers, voiries, aires de jeux et espaces paysagers ont été livrés. La Plaine-centrale, véritable parc accueillant de multiples jeux pour enfants, a également été ouverte. Un espace de street work out et la voie de bus en site propre ont été mis en service.

PERSPECTIVES

■
Organisation des rétrocessions
foncières

Nous faisons appel à des architectes,
designers et artisans visionnaires
avec qui nous contribuons à ériger
une ville meilleure.

”

Pouvez-vous nous présenter rapidement Emerige ?

J'ai fondé Emerige en 1989, il y a donc 30 ans. Le groupe contribue à bâtir le futur Grand Paris avec des programmes immobiliers ambitieux et durables au carrefour des usages, de la création et de l'innovation. Notre quête d'exigence est motivée par la satisfaction de nos clients, le confort des usagers et la volonté d'embellir la ville. Ainsi, nous faisons appel à des architectes, designers et artisans de talent, des visionnaires avec qui nous contribuons à ériger une ville meilleure.



Laurent Dumas

Président fondateur d'Emerige



Convaincu que l'art peut changer le quotidien, Emerige encourage la culture pour tous les publics avec des programmes d'éducation artistique et culturelle bénéficiant chaque année à plus de 12 000 enfants. Enfin, premier signataire de la charte « 1 immeuble, 1 œuvre », Emerige contribue à l'essor de l'art dans la ville en installant une œuvre dans chaque immeuble qu'il construit ou réhabilite, soit près de 50 depuis 2016.

Vous avez signé avec Sadev 94 une promesse de vente portant sur plus de 50 000 m² SDP : 30 000 de tertiaire et 20 000 de résidentiel. Pourquoi avoir choisi Ivry-Confluences ?

La ZAC Ivry-Confluences est l'un des plus grands projets d'aménagement de la région parisienne, visant à créer des lieux de vie sur les anciennes friches industrielles d'Ivry-sur-Seine avec un juste équilibre entre activités économiques, logement et équipements publics. Ce projet concerne plus de 20 % de la superficie de la ville, soit 145 ha. Pôle majeur de développement urbain, économique et social, il comporte la construction de logements libres et sociaux, de bureaux, de groupes scolaires, de commerces, de voiries ainsi que d'un grand parc à la Confluence. Les mutations de la ZAC vont contribuer à l'effacement progressif des frontières entre Paris et Ivry-sur-Seine, ville qu'Emerige est heureux et fier de fabriquer et d'embellir aux côtés de Sadev 94.

Vous allez lancer en blanc la construction des 30 000 m² de tertiaire. Pour vous, Ivry-Confluences est-il un site d'avenir pour l'immobilier d'entreprise ?

Le lot 1B (30 000 m²) est le premier grand programme tertiaire de la ZAC. Le site est desservi par les transports publics avec le RER C Ivry-sur-Seine à moins de 50 m et la station de métro Mairie d'Ivry à 850 m : un atout majeur pour attirer de futurs utilisateurs. Selon nous, une continuité naturelle devrait se dessiner entre le pôle tertiaire de Paris Rive Gauche, Bercy, Charenton et Ivry-sur-Seine, avec des valeurs plus compétitives et attractives, tout en offrant des espaces de travail qualitatifs. Le projet de prolongement de la ligne 10 du métro de la Gare Austerlitz à Ivry-sur-Seine favorisera ce maillage.

Où en êtes-vous de cette opération et quels sont vos objectifs de livraison ?

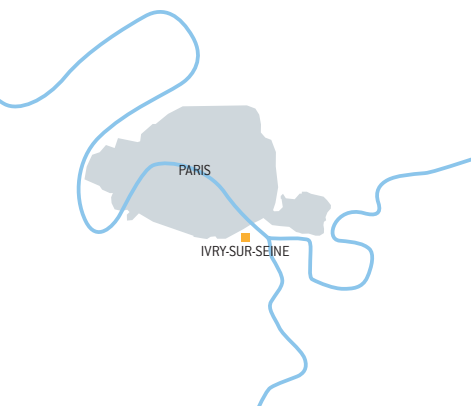
Au terme d'une consultation d'architectes, le 1^{er} lot, à proximité du futur parc de la Confluence, a été attribué à l'agence Lambert/Lenack. Nous travaillons actuellement au dépôt du permis de construire et notre objectif est une livraison à l'été 2022. Concernant le lot de bureaux, nous avons retenu l'architecte Philippe Chiambaretta. Les autres lots de logement feront l'objet de prochaines consultations.

Si d'autres occasions se présentent à Ivry-Confluences, Emerige sera-t-il sur les rangs ?

Nous serons très heureux d'étudier les futurs développements de la ville d'Ivry-sur-Seine et d'y participer. Pour autant, les équipes d'Emerige sont très mobilisées sur les 5 opérations (4 de logements et 1 de tertiaire) afin de faire d'elles un succès pour la ville et ses habitants, pour l'aménageur Sadev 94, pour Emerige et, bien sûr, pour les futurs acquéreurs et preneur(s) des logements et bureaux.

Comment se passe la relation de travail avec Sadev 94 ?

Emerige et Sadev 94 partagent la même ambition de concevoir des projets visant à développer le territoire avec une offre innovante et durable. Nous sommes des fabricants de la ville de demain. Sadev 94 est un acteur avec lequel les relations de confiance sont fortes parce que nous partageons de nombreuses valeurs.



CHIFFRES CLÉS

145 ha de projet dont 2/3 mutables

1 300 000 m² de programmes mixtes : logements, bureaux, activités, commerces

18 000 emplois diversifiés (tertiaires, PME-PMI, commerces)

8 500 logements : 50 % en locatif, 50 % en accession

44 ha d'espaces publics aménagés



IVRY-SUR-SEINE ■ IVRY CONFLUENCES

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 aspects économiques, sociaux et environnementaux.

Plus d'un million de mètres carrés seront donc répartis harmonieusement entre immobilier d'entreprise et projets résidentiels. De nombreux équipements publics sont prévus : trois groupes scolaires, un collège ainsi que des structures pour la petite enfance, le sport, les loisirs... En outre, la création de squares, de mails récréatifs et d'un vaste parc en bord de Seine changera profondément le quotidien des usagers du quartier.

La ville s'étoffe, s'ouvre et se végétalise

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. Le futur T-Zen 5, réseau de bus à haut niveau de service en site propre, reliera prochainement la bibliothèque François-Mitterrand au cœur du quartier afin de renforcer 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 mettre en œuvre un projet aussi ambitieux, Sadev 94 a travaillé pendant près de dix ans avec cinq cabinets d'urbanisme de renom. Bruno Fortier, garant de la cohérence d'ensemble et concepteur des espaces publics, coordonnait les interventions des agences de Bernard Reichen, François Leclercq, Nicolas Michelin et Paul Chemetov. Les contrats de ces urbanistes étant arrivés à leur échéance, Sadev 94 a choisi de consolider les compétences requises (conception et conduite du projet urbain et paysager, mais aussi concertation ou encore communication) au sein d'un unique groupement en cours de désignation.



IVRY-SUR-SEINE ■ IVRY CONFLUENCES

Une belle dynamique est à l'œuvre

Depuis le démarrage de l'opération Ivry-Confluences, 1 500 logements neufs ont été livrés et 2 500 le seront d'ici fin 2020. En sus, plus de 100 000 m² de programmes tertiaires sont en cours de développement, à la fois au cœur du quartier sur l'ancien site des entrepôts du BHV, mais aussi au pied de la gare du RER C.

L'année 2018 a en effet été marquée par la signature d'un engagement synallagmatique liant Sadev 94 à Emerige pour la réalisation de 30 000 m² de bureaux « en blanc », idéalement positionnés au pied de ce réseau de transport structurant. En complément de cet engagement important, le promoteur réalisera 20 000 m² de logements à partir du second semestre 2020, soit à peu près en même temps que les immeubles sortiront de terre sur l'ancienne friche industrielle actuellement dépolluée par Total, en bord de Seine. Sur ce secteur, Bouygues Immobilier, Icade, Crédit Agricole Immobilier, Quartus, Linkcity et Nexity poursuivent le développement de près de 90 000 m² mixtes répartis sur les deux îlots 4E et 4G : les permis de construire devraient être déposés dans le courant de l'année 2019.

Un site dédié aux activités du XXI^e siècle

En outre, la réhabilitation de bâtiments industriels se poursuit, d'une part pour relocaliser les activités positionnées sur des emprises mutables, et d'autre part pour accueillir de nouvelles entreprises, souvent 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 quant à lui des tournages, des entreprises audiovisuelles, et sûrement bientôt une école du 7^e art ainsi qu'une société de production.

PERSPECTIVES

■
Signature de promesses de vente pour plus de 50 000 m² de bureaux et logements

■
Vente d'environ 50 000 m² de droits à construire pour la réalisation d'immeubles majoritairement résidentiels

■
Poursuite des acquisitions foncières, de la démolition et de la mise en état des terrains

■
Conception et livraison de nouveaux espaces publics d'agrément



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



IVRY-SUR-SEINE ■ COLLÈGE ASSIA-DJEBAR

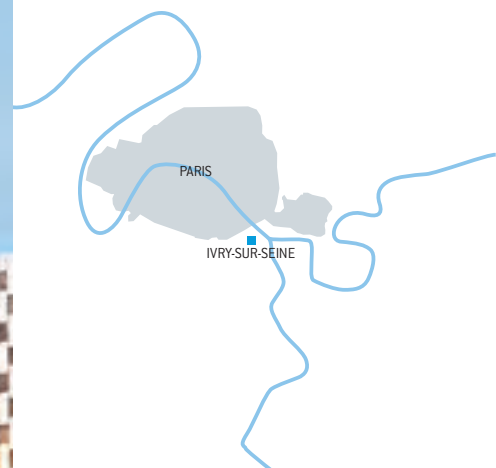
Les travaux de dépollution se sont poursuivis

Alors qu'il s'apprêtait à ouvrir ses portes pour la rentrée 2015, le collège Assia-Djebar a dû reporter son ouverture du fait d'émanations de gaz de mercure constatées sur le site en cours de chantier. En parallèle de l'expertise judiciaire sollicitée par Sadev 94 auprès du TGI de Créteil pour déterminer les causes et encadrer les travaux de remédiation mis en œuvre, le chantier de dépollution s'est poursuivi afin de restituer un site répondant aux normes sanitaires et environnementales en vigueur pour les établissements sensibles.

Une intervention hautement technique

Le chantier, mené en concertation avec les services de l'État, s'est déroulé par phases et a exigé à chaque étape une connaissance très fine de l'état résiduel des sols pour déterminer la nature des travaux à entreprendre. Le mode opératoire a par ailleurs dû tenir compte de la complexité de ce site inséré dans un contexte urbain dense où la qualité de l'air ambiant, le bruit et la circulation des engins sont à contrôler minutieusement. Fin 2018, la quasi-totalité des terres du site avait été traitée, soit par excavation-évacuation massive, soit par désorption thermique, c'est-à-dire chauffe des sols afin de récupérer les polluants sous forme gazeuse.

Il reste désormais à traiter quelques poches localisées sous le bâtiment. Ces travaux devraient démarrer au printemps 2019. La dépollution achevée, s'ouvrira une période de surveillance pour avoir la certitude que le site a été durablement traité. C'est à l'issue de cette période de contrôle que pourra intervenir la décision d'ouvrir le collège, de concert entre les services de l'État, le Département et la commune d'Ivry-sur-Seine.



CHIFFRES CLÉS

25 classes scolaires
maternelles et élémentaires
1 logement de fonction
1 centre de loisirs
400 places en gradins au sein
du nouveau gymnase
280 logements spécifiques gérés

IVRY-SUR-SEINE ■ 2^E GROUPE SCOLAIRE ET RÉSIDENCE POUR ÉTUDIANTS

Des équipements pour les scolaires et les sportifs

La ZAC d'Ivry-Confluences s'enrichit d'un groupe scolaire, d'un centre de loisirs, d'un gymnase et d'une résidence étudiante. C'est sur l'îlot 3E, au sud-est de l'ancien site des entrepôts du BHV, que sera réalisé le deuxième groupe scolaire de la ZAC Ivry-Confluences, intégré dans une opération mixte portée par Sadev 94. Le projet, d'une surface globale d'environ 16 500 m² SDP, prévoit 25 classes d'enseignement maternel et élémentaire, un centre de loisirs, un gymnase avec 400 places assises en gradins permettant l'accueil des activités sportives du quartier, 280 logements étudiants répartis sur trois bâtiments, et enfin deux cellules commerciales. Cet équipement sera bordé au nord par des programmes majoritairement tertiaires, et au sud par de l'activité économique plus productive ainsi que par de la restauration donnant sur un large parvis.

La part belle à la transparence et à la verdure

Une équipe pilotée par l'agence d'Emmanuelle Colboc a été retenue à l'été 2018 dans le cadre d'un concours. L'un des partis pris de son projet architectural était notamment de donner au socle une transparence en surélevant une partie de l'école sur une hauteur de près de 6 mètres pour laisser place à une séquence végétale entre la cour élémentaire et le futur parvis. Pour le reste, le bâtiment arbore des façades constituées de cassettes d'aluminium anodisé et de larges pans vitrés calepinés différemment selon la destination des locaux qu'ils protègent.

L'année 2018 a vu le démarrage des études de conception mais aussi le dépôt du permis de construire en décembre. Le calendrier général vise une ouverture de l'école pour la rentrée scolaire 2021.

PERSPECTIVES

■
Obtention du permis de construire

■
Démarrage des travaux



CONSTRUCTION

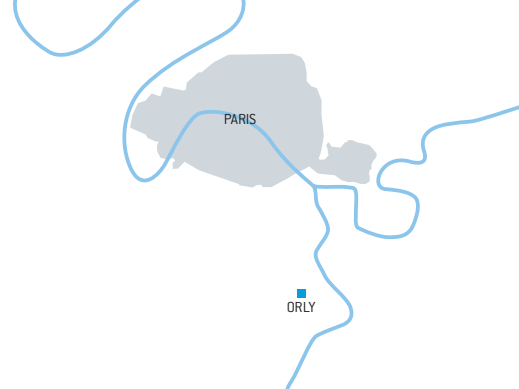
CHIFFRES CLÉS

1 310 m² de surface totale
 850 m² de centre de loisirs maternel
 260 m² de ludothèque
 530 m² de centre
 de loisirs élémentaire
 510 m² d'espaces extérieurs

PERSPECTIVES



Achèvement de l'équipement/
 réception de la 2^{de} phase



ORLY ■ QUARTIER DES AVIATEURS

Un centre vecteur de lien social

Sadev 94 participe en tant que conducteur d'opérations à la réalisation de cet équipement situé dans le quartier des Aviateurs. A l'origine, il devait se constituer d'un centre de loisirs maternel, d'une ludothèque et d'une unité intergénérationnelle. Après plusieurs années d'arrêt de chantier, dans le cadre de la reprise des travaux en février 2018, le programme initial a été modifié. Ainsi, l'espace dédié à l'unité intergénérationnelle a été affecté à un nouvel accueil de loisirs élémentaire.

Des avancées notables

Les travaux, bloqués depuis plusieurs années par un sinistre, consistent à réaliser un préau et à requalifier les façades du groupe scolaire avec une mise en valeur du bois. Le diagnostic de l'état existant a été finalisé en 2017 et le programme révisé. Les travaux, repris fin 2017, ont continué en 2018. La phase 1 comprenant la ludothèque et le centre de loisirs maternel a été réceptionnée. Les travaux de la phase 2 concernant l'accueil de loisirs élémentaire ont commencé et doivent être livrés à l'été 2019.



CHIFFRES CLÉS

34 logements
 34 places de stationnement
 1 crèche de 30 berceaux

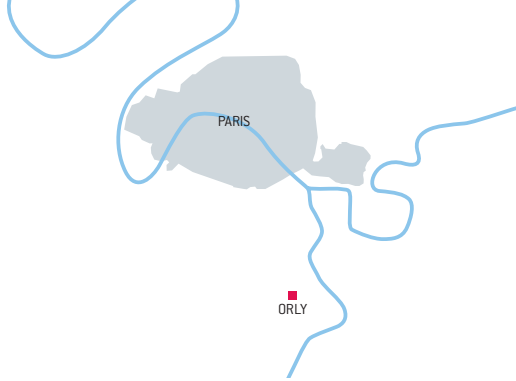
ORLY ■ FERME MARAIS

Une ancienne ferme réhabilitée

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. Il s'agit, sur 2 200 m², de réhabiliter le bâtiment et de construire une extension abritant 34 logements relais d'hébergement d'urgence (du T1 au T4) pour 120 personnes, une crèche de 30 berceaux, un parking souterrain, une serre-potager et un local commun résidentiel.

Efficacité énergétique garantie

Ce programme fait l'objet d'une certification Cerqual (patrimoine H&E pour la partie réhabilitée et H&E pour la partie neuve). L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de TAG architecte, IPC, ALTIA, AXYS, TCE et APHELIE. Sur la partie réhabilitée, le projet repose sur le concept de « boîte en bois » à l'intérieur de la boîte existante, qui offre de très bonnes performances énergétiques. Début 2018 a vu la livraison des bâtiments, avec une inauguration le 9 mars.



ORLY ■ CINQ ÉCOLES À RÉNOVER

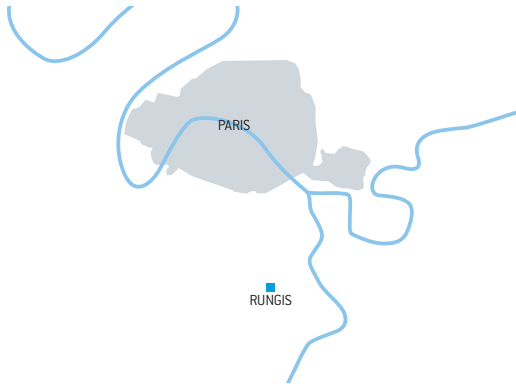
Un nouveau mandat pour Sadev 94

Sadev 94 a été désignée par la Ville d'Orly pour conduire une opération de rénovation et d'extension de cinq de ses équipements scolaires. Cette programmation d'importance s'inscrit dans le plan d'investissement de la Ville visant à moderniser et agrandir des groupes scolaires existants afin de répondre à ses besoins actuels et d'anticiper ceux de demain compte tenu de la progression régulière des effectifs scolaires et périscolaires.

Des écoles du XXI^e siècle

Datant de la fin des années 1960, ces écoles ne répondent plus aux exigences des conditions modernes d'enseignement : modularité, numérique et nouvelles technologies, accueil des enfants en situation de handicap...

Les objectifs principaux sont d'augmenter la capacité d'accueil de chaque site tout en améliorant le fonctionnement, de repenser les accès et l'accessibilité à l'intérieur des bâtiments par une mise aux normes, d'offrir de meilleures conditions de confort, et enfin de s'inscrire dans une démarche environnementale durable. Le budget de ces travaux s'élève à 17 millions d'euros hors taxes et la livraison des écoles et groupes scolaires concernés est prévue d'une manière échelonnée de 2021 à 2023.



RUNGIS ■ LE CONSERVATOIRE

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 composé de salles de musique et de danse, d'un auditorium et d'espaces paysagers. Une première pour ces deux désormais partenaires. 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. Plusieurs bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial seront conservés et intégrés à la construction.

Un accompagnement de A à Z

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. En septembre 2018, la maîtrise d'œuvre a été désignée à l'issue d'un concours. L'équipement sera livré en 2021.

CHIFFRES CLÉS

Pour Noyer-Grenot :

840 m² à restructurer

400 m² à construire

Pour Jean-Moulin :

1 520 m² école maternelle et

1 800 m² école élémentaire
à restructurer

1 200 m² école maternelle et

700 m² école élémentaire
à construire

Pour Joliot-Curie :

1 000 m² à démolir, **2 500 m²**

à restructurer et **2 500 m²** à construire

PERSPECTIVES

■
Finalisation des études et
début des travaux

CONSTRUCTION



CHIFFRES CLÉS

4 000 m² de terrain

2 540 m² SDP pour le conservatoire

PERSPECTIVES

■
Avancement des études

■
Dépôt du PC

■
Démarrage des travaux

Nous devons répondre aux besoins
en espace et aux enjeux éducatifs
de l'école de demain.

”

Pourquoi la Ville d'Orly a-t-elle décidé de lancer un vaste programme de rénovation et d'extension portant sur cinq écoles d'ici à 2021-2023 ?

Cette décision était nécessaire d'abord pour répondre à l'évolution démographique que connaît notre territoire, mais aussi pour satisfaire à la fois aux besoins en espace et aux enjeux éducatifs de l'école de demain : numérique, nouvelles pédagogies, accueil adapté aux enfants porteurs de handicap...



Imène Ben Cheikh

Adjointe au maire d'Orly en charge de l'Éducation et de l'Enfance



Sadev 94 a été désignée par le Conseil municipal pour piloter la restructuration de ces équipements scolaires. École par école, en quoi vont consister ces travaux et quelle en sera la temporalité ?

L'école maternelle Noyer-Grenot va gagner 2 salles de classe, un dortoir, une salle d'accueil de loisirs, des espaces adultes repensés et une restauration scolaire agrandie avec la construction d'un bâtiment en R+1

et la restructuration du bâtiment existant. Ce projet aboutira à la rentrée 2021.

L'école maternelle Jean-Moulin s'enrichira en 2021 de 3 salles de classe, 2 dortoirs, 1 accueil de loisirs et d'espaces adultes. L'école élémentaire disposera en septembre 2022 de 4 salles de classe supplémentaires, 1 accueil de loisirs, 1 restaurant scolaire et 1 nouveau bloc de sanitaires dans la cour. Cela suppose la construction de deux bâtiments R+1, la restructuration de l'existant et sa mise en conformité pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Enfin, les écoles maternelle et élémentaire Joliot-Curie seront également réhabilitées : le projet est en cours de finalisation et les travaux devraient débuter fin 2023.

Pour chacune de ces opérations, allez-vous mettre en place un dispositif de concertation et d'information avec les enseignants, les parents d'élèves et les riverains ?

Ce dispositif de concertation est au cœur de notre projet. La communauté éducative, à savoir parents d'élèves, enseignants et services de la ville (restauration, ATSEM, entretien, accueils de loisirs) a été associée à l'élaboration des programmes. Pour l'école Noyer-Grenot, après une réunion de présentation du projet, une deuxième rencontre s'est tenue avec l'architecte et a suscité des propositions d'aménagements. Lors d'une 3^e réunion, l'architecte a présenté trois projets, dont l'un a été adopté à l'unanimité. Pour l'école Jean-Moulin, deux directrices d'école et l'inspecteur de circonscription étaient membres du jury qui a désigné l'architecte. Et ce processus de concertation continuera à vivre tout au long des travaux et pour la suite des projets.

En complément de la rénovation de ces équipements anciens, la Ville a prévu la construction d'un nouveau groupe scolaire. Pouvez-vous nous en dire plus ?

Dans le cadre du Plan national de rénovation urbaine porté par l'Anru (Agence nationale de rénovation urbaine), nous avons répondu à un appel à projet. Nous avons été retenus sur le volet innovation : bâtiment à haute qualité environnementale, pédagogie innovante, accueil d'enfants autistes en école maternelle et élémentaire, avec des aménagements spécifiques tenant compte de leur sensibilité au bruit et à la lumière ainsi que de leur besoin d'espaces pour s'isoler. C'est donc tout un projet architectural qui a été travaillé dès le début avec l'inspection académique et les directions d'écoles ainsi qu'avec une enseignante spécialisée en lien avec des enfants allant de la grande section de maternelle jusqu'au CM1. La livraison de cet équipement est prévue pour la rentrée 2023.

Comment seront financés ces travaux qui vont représenter un très gros investissement pour Orly ?

Nous pouvons considérer qu'environ 30 % émaneront des subventions de nos partenaires institutionnels (État, Région), que 20 % seront empruntés et que 50 % proviendront de l'épargne dégagée par la collectivité grâce à sa bonne gestion financière passée, présente et à venir.

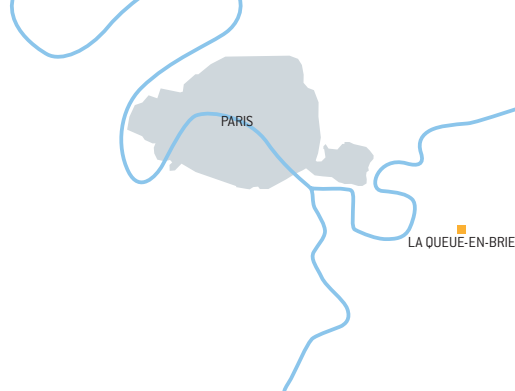


AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVES

■
Détermination d'un nouveau
périmètre d'intervention

■
Commercialisation des premiers lots
d'activités et de commerces



LA QUEUE-EN-BRIE ■ ZAC NOTRE-DAME

Vers un essor économique, urbain et environnemental

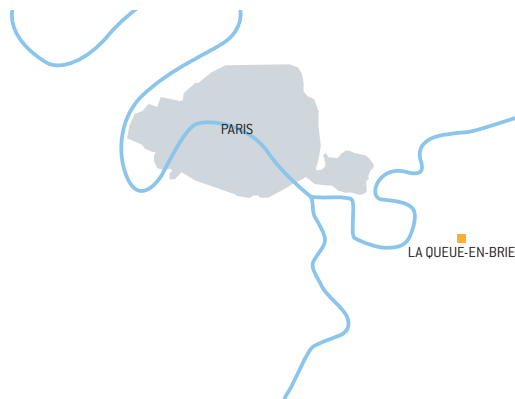
Géographiquement, la ZAC Notre-Dame présente un fort potentiel de développement économique. Le long de la RD4, à proximité de l'A4 et de la Francilienne, s'étendent 24 hectares de terrains nus et d'activités diffuses. Le Territoire-Grand-Paris-Sud-Est-Avenir en a confié l'aménagement à Sadev 94 pour soutenir le développement des activités économiques existantes et accueillir de nouvelles entreprises afin de favoriser la création d'emplois et de ressources supplémentaires. Compte de tenu des caractéristiques du site, avec notamment la présence d'espèces protégées sur une partie des terrains, le périmètre de l'opération sera revu à la baisse. Des réflexions en ce sens sont actuellement menées par Sadev 94 en accord avec le Territoire-Grand-Paris-Sud-Est-Avenir et la Ville de La Queue-en-Brie.

Des commerces et des PME dans un cadre préservé

La ZAC intégrera un programme commercial ainsi qu'un parc d'activités destiné aux PME-PMI. Les deux traversées de la RD4 seront requalifiées pour faciliter l'accès à la ZAC. L'insertion harmonieuse dans l'environnement du quartier sera garantie par une façade urbaine 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.

CHIFFRES CLÉS

4 ha de terrains à requalifier
220 logements
1 cabinet médical



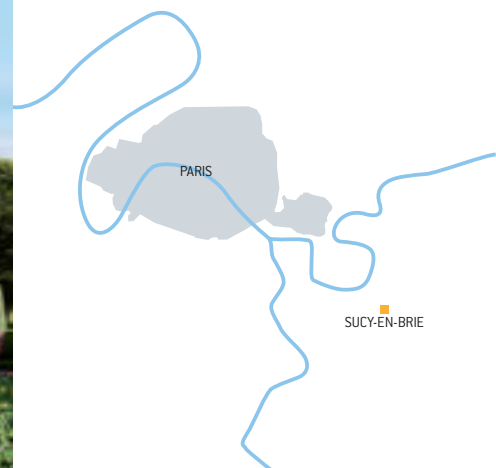
LA QUEUE-EN-BRIE ■ LA MONTAGNE

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 et redéfini en zone résidentielle via une OAP prise dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2017.

Voirie et stationnement aménagés

Après démolition des bâtiments, seront réalisés un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, un parc de stationnement et des espaces verts. Des travaux de voiries vont également être effectués. Cette opération sera répartie en deux tranches indépendantes. La première devrait démarrer en 2021.

**CHIFFRES CLÉS**

7 hectares de ZAC

350 logements dont 20 % sociaux

5 500 m² de locaux commerciaux
en pied d'immeubles1 parking public souterrain
de 180 places**SUCY-EN-BRIE ■ ZAC CENTRE-VILLE****Un cœur de ville rajeuni**

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 au printemps 2016, la municipalité de Sucy-en-Brie a décidé de créer la ZAC du Centre-Ville. À l'issue d'un appel d'offres, Sadev 94 a été désignée aménageur, à l'unanimité, par le Conseil municipal.

Renforcer l'attractivité du centre-ville

Les principaux objectifs de cette opération sont de renforcer l'attractivité du centre-ville en réaménageant les espaces publics et en mettant en valeur les sites emblématiques du patrimoine sucycien. Une offre de logements à taille humaine, diversifiée et qualitative sera développée. L'offre commerciale du quartier sera elle aussi renforcée avec l'installation de nouvelles enseignes. La circulation et le stationnement seront facilités, tout en accordant toute leur place aux circulations douces. L'année 2018 a été marquée par le démarrage des travaux du parking public de 180 places enterrées et 70 places en aérien, l'obtention du permis de construire du lot A, premier programme résidentiel de la ZAC, avec 38 logements et deux commerces en RDC dont le local de la future Poste, et enfin les réflexions sur les modifications du PLU et la finalisation du dossier de DUP.

PERSPECTIVES■
Livraison du parking public■
Travaux d'aménagement
de la place de la Métairie et
du parvis du château■
Démarrage des travaux du lot A■
Dépôt du permis de construire
du lot C : 65 logements et
RDC commercial



CHIFFRES CLÉS

3,2 M€ HT d'investissement

PERSPECTIVES

■
Livraison de l'ensemble des travaux



SUCY-EN-BRIE ■ BOURG ANCIEN

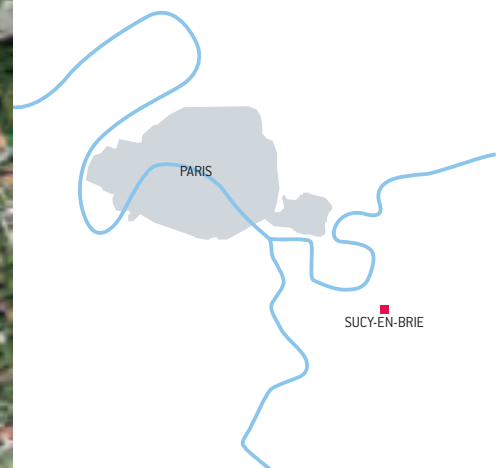
Rénovation d'un quartier patrimonial

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. Elle assure le pilotage des études et des travaux, la préparation et l'organisation des consultations de prestations intellectuelles ou de travaux ainsi que l'assistance à la Ville dans ses demandes de subventions. L'architecte des Bâtiments de France est associé à la conception du projet.

Une intervention respectueuse de tous

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 et long termes, et afin d'assurer le démarrage des travaux en mars 2018. Une réflexion importante est engagée en vue d'optimiser le chantier pour en réduire au maximum les nuisances envers les riverains et atténuer ses impacts sur le fonctionnement du centre-ville. La fin des travaux est prévue à l'automne 2019.



CHIFFRES CLÉS
 10 hectares,
 1 groupe scolaire
 1 pôle d'équipements
 et de commerces

SUCY-EN-BRIE ■ CITÉ-VERTE ET FOSSE-ROUGE

Encore une mission d'AMO pour Sadev 94

Les quartiers de la Cité-Verte et de la Fosse-Rouge sont implantés au nord de la commune de Sucy-en-Brie, en contrebas du centre-ville et en lisière du parc départemental du Morbras. Construits dans l'ancien parc du Château, ces ensembles sont intégrés dans des espaces verts de grande qualité. Ainsi, l'on parle volontiers d'un véritable « bois habité » à propos de la Cité-Verte. Quant à la Fosse-Rouge, elle se déploie autour d'une rue circulée, avec ses bâtiments de faible hauteur en vis-à-vis pour constituer une allée, rappelant l'esprit des cités-jardins. L'ensemble comprend 1 400 logements répartis entre copropriétés privées et immeubles d'habitat social gérés par plusieurs bailleurs. On y trouve également, en cœur de quartier, le centre commercial du Rond d'Or et, au nord, le groupe scolaire de la Fosse-Rouge.

Une étude urbaine préalable à une opération d'aménagement

Souhaitant approfondir leur réflexion et formaliser le projet de renouvellement urbain de ces quartiers de Sucy-en-Brie, la Ville et le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir ont organisé une consultation pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur la réalisation d'une étude urbaine préalable au montage d'une opération d'aménagement. Sadev 94, mandataire d'un groupement constitué de COBE (architecte urbaniste paysagiste), VILLE OUVERTE (programmation, concertation), EN.OM.FRA (géotechnicien), EPDC (BET VRD) et SCE (BET Environnement), a été désignée lauréate pour conduire cette mission.

PERSPECTIVES

■
 Concertation sur le projet urbain



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

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



VALENTON ■ ZAC VAL-POMPADOUR

Une identité forte pour ce pôle économique

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la ZAC Val-Pompadour est appelée à devenir un pôle majeur du développement économique de la région. Traduire cette ambition, telle était la mission de Sadev 94, en charge du pilotage du projet. 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.

Des logements bien desservis

Ce sont donc 650 logements et 231 chambres d'étudiants qui ont d'ores et déjà été construits. La desserte a également été améliorée. La rue de la Ferme-de-la-Tour (RD 104) constitue maintenant le trait d'union entre l'avenue Julien-Duranton (RD 102) et la RN 6. 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 2018, la construction de maisons individuelles s'est poursuivie ainsi que l'aménagement des espaces publics de la zone de logements.



VILLEJUIF ■ VILLEJUIF BIO PARK

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, ce sont 38 start-up qui se 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 tertiaires et/ou de laboratoire 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.

Un taux d'occupation de près de 100 %

Au 31 décembre 2018, Villejuif Bio Park accueille 15 entreprises et est occupé à 97 %. Les entreprises présentes sont : AC BIOTECH, AISA THERAPEUTICS, ARATINGA.BIO, ENOVASENSE, EQUAL-ESTRO, ESPRIMED, MEDICAL AXES, NANOBOTIX, NEONEURO, NEPHROCARE Île-de-France (centre de dialyse), PERELIS, QUANTA MATRIX, STILLA TECHNOLOGIES, SVAR LIFE SCIENCE et VALOTEC.

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

Villejuif Bio Park constitue
la 1^{re} pierre du biocluster
Cancer Campus® qui se développe
autour de Gustave-Roussy.



Pouvez-vous nous présenter Villejuif Bio Park ?

Villejuif Bio Park est une pépinière d'entreprises/hôtel d'activité qui héberge et accompagne des jeunes entreprises spécialisées dans le secteur de la santé et des biotechnologies. Équipement exemplaire et innovant ouvert en 2011 et géré par la CCI Paris IDF, il propose sur plus de 5 400 m² des solutions d'hébergement sur mesure – laboratoires et bureaux –, offre complétée par des animations et un accompagnement assuré par la CCI Val-de-Marne.



Valérie Marillat

Directrice de la pépinière/hôtel d'activités Villejuif Bio Park



Depuis son ouverture, 41 entreprises ont été accueillies. Aujourd'hui, 17 entreprises sont hébergées, soit un taux d'occupation de plus de 98 %, ce qui représente 193 emplois sur site. Parmi ces entreprises, 47 % ont moins de 3 ans, 47 % développent des dispositifs médicaux, 29 % des thérapies innovantes et 53 % des applications en oncologie.

Ces entreprises y restent-elles longtemps ?

Villejuif Bio Park a été conçu pour permettre aux entreprises de la santé de se développer dans le temps, et ce d'autant plus qu'elles doivent très souvent investir lourdement lors de leur installation. Certaines sont arrivées depuis l'ouverture en 2011. Celles qui quittent Villejuif Bio Park le font pour s'agrandir au-delà des possibilités de modularité proposées.

En quoi consiste la mission d'animation de la structure et d'accompagnement des entreprises confiée par Sadev 94 à la CCI Val-de-Marne et SCIEGE ?

Villejuif Bio Park est un lieu d'échanges et de rencontres dédié au développement des entreprises de la santé. La CCI organise des animations régulières afin de faciliter ces échanges sous forme d'ateliers/petits-déjeuners mensuels, de conférences annuelles et de moments de convivialité. Les entrepreneurs hébergés bénéficient en permanence d'une écoute et d'un accompagnement personnalisé adapté aux stades de développement de leur entreprise. La CCI favorise aussi leur intégration dans l'écosystème local dynamique et innovant ainsi que le développement de leur réseau professionnel, et elle les accompagne dans l'installation post-pépinière.

Comment fonctionne la pépinière au quotidien ?

Sadev 94 nous a délégué les actions de gestion de Villejuif Bio Park au quotidien. Dans ce cadre, nous veillons au bon fonctionnement des installations, prenons en charge les prestataires intervenant sur site et gérons le suivi des interventions. Comme la promotion des locaux relève aussi de nos attributions, nous avons mis en place un comité d'agrément pour sélectionner, au regard de critères d'éligibilité, les entreprises qui postulent. Enfin, nous sommes l'interlocuteur privilégié des locataires pour le suivi administratif de leur dossier et sommes à leur écoute afin de répondre à leurs attentes et améliorer leur vie sur site.

Comment Villejuif Bio Park s'insère-t-il dans son environnement immédiat très riche en matière de santé, de médical et de biotechnologies avec de grands hôpitaux, des centres de recherches et des laboratoires ?

Villejuif Bio Park est au cœur d'un environnement scientifique riche, dynamique et en plein développement. Nous sommes à proximité immédiate des grands centres hospitaliers Paul-Brousse, Gustave-Roussy et Bicêtre, et des laboratoires de recherche de l'INSERM et du CNRS. Villejuif Bio Park constitue la 1^{re} pierre du biocluster Cancer Campus® qui se développe autour de Gustave-Roussy. Cette localisation privilégiée facilite les collaborations avec les équipes hospitalières et de recherche. Elles sont nécessaires à la croissance des entreprises du secteur des biotechnologies hébergées.

Sadev 94 a procédé avec vous à une refonte complète du site Internet de Villejuif Bio Park. En êtes-vous satisfaite ?

Le site Internet est une vitrine indispensable. Nous avons fait un gros travail avec les équipes de Sadev 94 pour refondre ce site qui datait de 2011 afin qu'il reflète l'attractivité de Villejuif Bio Park auprès des acteurs économiques de la santé. Nous relayons ces informations sur les sites et réseaux de la CCI.



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



VILLEJUIF ■ CAMPUS GRAND-PARC

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 et des grands centres de recherche alentour, 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.

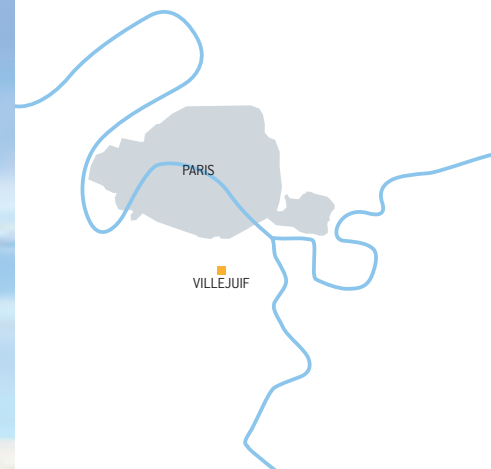
Toute une ville dédiée à la recherche

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 à 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... S'y adjoindront des logements, des commerces, divers équipements et des espaces publics.

En parallèle du processus d'acquisition foncière qui se poursuit (obtention de la DUP, de l'arrêté de cessibilité et de l'ordonnance d'expropriation, signature du protocole d'accord foncier avec Gustave-Roussy), 2018 a été marquée par l'émergence du campus tertiaire et le succès des 1^{res} commercialisations de lots très divers : A1a/A2, D1a et D1b.

PERSPECTIVES

- Poursuite des acquisitions foncières
- Poursuite des démolitions
- Lancement des travaux d'espaces publics
- Lancement des études du groupe scolaire et du parking
- Désignation des preneurs des lots B4, H1, H2, H3 et H5 et engagement des concours d'architecture correspondants
- Ventes des lots A1b/A2 et A1a
- Accompagnement de Logirep pour la mutation-réhabilitation du site Alexandre-Dumas/Grosvenil



CHIFFRES CLÉS

5 ha de ZAC

32 000 m² de bureaux36 000 m² de logements3 100 m² de commerces12 500 m² d'équipements hôteliers

VILLEJUIF ■ ZAC ARAGON

Créer en préservant les équilibres

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 de redynamiser l'ensemble du secteur. Dans ce projet, une place centrale est occupée par la réalisation d'immeubles mixtes destinés à renforcer le caractère urbain de la RD 7 et à remplacer l'ancien site d'EDF entièrement démoli. En tant qu'aménageur, Sadev 94 a veillé à assurer l'équilibre entre logements diversifiés, bureaux et commerces, avec la volonté 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 sans toutefois en remettre en cause l'économie générale.

Un projet d'utilité publique

Cette opération s'appuie également sur la requalification de la RD 7 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 2025. Alors que les 36 premiers logements en accession sociale avaient été livrés en 2016, le projet a été déclaré d'utilité publique en 2017, ce qui a assuré à Sadev 94 toute la maîtrise du calendrier foncier. En fin d'année 2018, le lot B1a de 235 logements en accession a été livré et le lot C représentant 51 logements en accession avec des commerces en rez-de-chaussée a été cédé au promoteur.

PERSPECTIVES

■
Poursuite des acquisitions foncières

■
Poursuite des démolitions

■
Cession des lots d'équipements hôteliers, logements, commerce, résidence étudiante, bureaux.

■
Démarrage des constructions des lots hôteliers, bureaux, résidence étudiante.

Campus Grand-Parc représente pour nous un lieu d'élection où nous affichons l'ambition de faire plus que ce premier bâtiment.

”

Pouvez-vous nous présenter La Française et son domaine d'activité ?

La Française est un « asset manager », c'est-à-dire un gestionnaire d'actifs multi-produits qui investit l'épargne de ses clients, soit des particuliers, soit des institutionnels français ou étrangers. Les produits sont mobiliers et immobiliers et, dans le seul domaine immobilier, nous gérons à peu près 20 milliards d'actifs, ce qui fait de nous un acteur de bonne envergure.



Guillaume Pasquier

Directeur du développement des foncières de La Française



La moitié de ces actifs concerne l'Île-de-France, et l'autre moitié des métropoles françaises ou étrangères. Nous nous intéressons principalement à l'immobilier de bureaux, mais aussi à l'immobilier commercial et de plus en plus à l'immobilier résidentiel.

Quels éléments vous ont décidé à participer à la consultation d'opérateurs lancée par Sadev 94 pour la réalisation d'un important programme d'immobilier d'entreprise sur Campus Grand-Parc à Villejuif ?

Nous avons récemment élargi notre palette d'investissements pour pouvoir profiter des meilleures opportunités du Grand Paris. Nous souhaitons en effet nous inscrire dans des projets de développement et ne plus nous limiter à l'existant. Pour ce faire, nous avons créé La Foncière du Grand Paris, un véhicule dont l'objectif est d'investir dans les projets les plus intéressants du Grand Paris, au rang desquels figure Campus Grand-Parc à Villejuif. La grande qualité de cette opportunité nous a donc conduit à répondre à l'appel d'offres, car les atouts du projet sont nombreux.

Tout d'abord, le site se trouve autour de la gare Gustave-Roussy, véritable hub de transports à l'intersection de la ligne 14 Paris-Orly et de la ligne 15 qui contourne Paris par le sud. Ensuite, il s'agit d'un projet de grande ampleur piloté par Sadev 94, avec 400 000 m² prévus, ce qui permet d'envisager de belles réalisations. Enfin, l'Institut Gustave-Roussy, centre de recherche de renommée mondiale, se trouve sur le site, faisant du lieu un indéniable pôle d'attractivité pour toutes les disciplines rattachées au domaine de la santé.

La Française a gagné cette consultation. Quel programme allez-vous réaliser et dans quelle temporalité ? Avez-vous déjà des utilisateurs intéressés ?

Nous avons obtenu le lot D1A, un programme de bureaux de 23 000 m², et notre objectif partagé avec Sadev 94 est de déposer le permis de construire à l'été 2019. Pour ce qui est des utilisateurs, nous en sommes pour l'instant à la phase des échanges. Nous gardons en effet la possibilité de dédier cet immeuble soit à un preneur unique, soit à plusieurs preneurs. D'ailleurs, nous avons travaillé dans ce sens avec l'architecte Baumschlager Eberle.

Comment se passe la relation de travail avec l'aménageur Sadev 94 ?

Cette relation est très importante. Nous arrivons au tout début de la création d'un quartier, et nous savons bien que la valeur du notre bâtiment dépendra de la qualité générale de l'environnement, qui relève de la mission de Sadev 94. Notre relation est donc étroite et essentielle. D'ailleurs, nous avons souhaité apporter notre contribution aux réflexions pour bien insérer le bâtiment dans son quartier, et c'est effectivement ce qui se produit, avec des échanges très réguliers. Cette fructueuse collaboration garantit le respect d'une vision globale et la cohérence de l'ensemble des éléments du projet.

Quelles sont les perspectives de développement de La Française dans ces territoires du Grand Paris, et surtout dans Campus Grand-Parc ?

Dans la même logique, nous nous positionnons sur quelques quartiers avec l'achat de foncier pour construire de l'immobilier, comme c'est le cas par exemple à Saint-Denis. Nous voulons nous concentrer, ne pas trop nous disperser, et à cet égard Campus Grand-Parc représente pour nous un lieu d'élection où nous affichons clairement l'ambition de faire plus que ce premier bâtiment.



AMÉNAGEMENT

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

■
 Obtention de l'arrêté
 de constructibilité



VILLENEUVE-SAINT-GEORGES ■ ZAC LA POLOGNE

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.

Sadev 94 se mobilise en faveur de la constructibilité

Le projet prévoit la création de logements, de commerces, de services, d'activités et d'espaces publics ainsi qu'un équipement dédié à la petite enfance. La ZAC sera desservie par la station Villeneuve-Saint-Georges – Bois-Matar du Téléal, téléphérique urbain qui reliera Villeneuve-Saint-Georges au terminus de la ligne 8 du métro Créteil-Pointe-du-Lac. L'année 2018 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. La Ville et Sadev 94 se mobilisent dans cette perspective.



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS

25 000 m² d'emprise foncière
310 nouveaux logements
 dont **217** logements en accession
350 places de stationnement
3 000 m² réservés à des locaux
 artisanaux, aux locaux d'activités
 et aux commerces

PERSPECTIVES

■
 Obtention du permis de construire
 ■
 Démarrage des travaux



VILLENEUVE-SAINT-GEORGES ■ QUARTIER DE TRIAGE

Logements neufs et activités en bord de Seine

Depuis 2014, Sadev 94 est propriétaire à Villeneuve-Saint-Georges 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. 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.

Opération mixte en co-promotion pour Sadev 94

Suite à des études urbaines préalables, et en accord avec la municipalité, un projet a été conçu avec l'agence Castro et Denissof. Il allie habitat diversifié, activités et équipement public. Ses percées visuelles valorisent la respiration paysagère qu'offrent le fleuve et ses alentours. Cette opération sera réalisée sous la forme d'une co-promotion entre Sadev 94 et le groupe Pierreval. Le PC a été déposé en juillet 2018, avec pour objectif de l'obtenir au second trimestre 2019.



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

VITRY-SUR-SEINE ■ DOMAINE CHÉRIOUX

Un campus à haute qualité environnementale

Idéalement situé à 3 km de Paris le long de la RD 7, le Domaine Chérioux offre un cadre exceptionnel. Il dispose d'un parc de 10 hectares et bénéficie de deux stations du tramway T7 reliant l'aéroport d'Orly 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 d'y créer un pôle d'emploi-formation-recherche.

Le projet imaginé par l'architecte coordinateur SAA Architectes intègre au pôle actuel comprenant un collège, un lycée et une université de nouveaux organismes de formation, mais aussi un pôle économique d'activités et de bureaux. Ainsi, une part importante de la programmation est réservée à l'implantation d'entreprises, de la start-up au grand compte. 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.

Former les artisans du futur

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. Autre développement en cours : Linkcity, lauréat depuis 2017 de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, a pour mission de commercialiser cinq lots de la ZAC. De son côté, Sadev 94 continue sa prospective sur les 60 000 m² de SDP restant à commercialiser auprès d'entreprises et de centres de formation.

PERSPECTIVES

- Achèvement des démolitions
- Poursuite de la commercialisation
- Préfiguration du campus avec l'accueil de start-up dans les bâtiments existants
- Contractualisation pour de l'activité productive
- Vente des terrains à Eco Campus du Bâtiment Grand Paris



CHIFFRES CLÉS

9 hectares de ZAC

65 000 m² d'activités économiques

870 logements environ

5 000 m² de commerces de proximité

1 000 m² d'équipements publics



VITRY-SUR-SEINE ■ ROUGET-DE-LISLE

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 serviront à 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 RD 5 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 2018, les acquisitions foncières, les démolitions des anciens immeubles et la commercialisation des lots se sont poursuivies. Le premier lot de développement économique, 18 000 m² de SDP, est désormais sous promesse de vente.

Logements, commerces et espaces publics

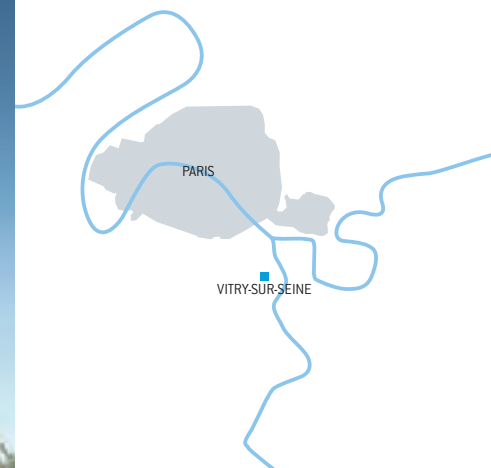
Les travaux de requalification de la rue Constant-Coquelin se sont achevés et ceux de requalification de la RD 5 ont été livrés en 2018. La construction du terminal de collecte sélective est terminée. Le chantier de tramway T9 a démarré et devrait être terminé à la fin de l'année 2020. Deux chantiers ont démarré en 2018, correspondant à 134 logements et deux nouveaux commerces de proximité. L'année 2019 devrait voir le démarrage de quatre chantiers pour la réalisation de 201 logements, dont 175 logements sociaux. Plusieurs programmes seront livrés en 2019, correspondant à 217 logements et un Intermarché. Une nouvelle voie piétonne et un espace artistique seront également ouverts au public. Enfin, le pôle économique devrait voir déposer son premier PC.

PERSPECTIVES

■
Poursuite des acquisitions foncières
et des démolitions
d'anciens immeubles

■
Livraison de programmes
de logements (Co-promotion
Sadev 94/Pierreval, OGIC, Emerige)

■
Poursuite de la commercialisation
du pôle économique



CHIFFRES CLÉS

87 logements

93 places de parking

1 place de livraison

6 532 m² SDP

VITRY-SUR-SEINE ■ LE CARRÉ-DE-LISLE

Première opération de co-promotion pour Sadev 94

Pour cette première, Sadev 94 s'est associée au groupe Pierreval. Ce partenariat s'est concrétisé par la création d'une société civile de construction vente (SCCV). 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.

Un air de campagne à la ville

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. Les travaux ont démarré en 2017. 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 à l'automne 2019.

PERSPECTIVES

■
Poursuite des travaux
de construction

■
Livraison de l'opération

Nous souhaitons encore
de nombreuses collaborations
de cette qualité au profit
des villes avec Sadev 94.

”

Pouvez-vous nous présenter Sogeprom, et particulièrement Sogeprom Île-de-France, dont vous êtes devenu récemment le directeur général délégué ?

Sogeprom, dirigée par Caroline Fortier, est une filiale de la Société Générale, riche de 40 ans d'expertise et d'une couverture nationale en promotion immobilière directe, co-promotion et promotion associée. En 2018, nous avons réalisé un chiffre d'affaires de 959 millions d'euros avec 40 000 m² d'immobilier d'entreprise signés et plus de 3 000 logements réservés.



Loïc Madeline

Directeur général délégué de Sogeprom Île-de-France



Partenaire immobilier de confiance des décideurs publics et privés, nous intervenons aussi dans des opérations urbaines mixtes et sommes un acteur de la ville à forte valeur d'usage. Nous plaçons la qualité de vie de l'utilisateur tertiaire ou résidentiel au cœur de nos projets immobiliers. Cette priorité est le point de départ de notre réflexion.

En Île-de-France, Sogeprom, proche des territoires, met l'accent sur les opérations multi-usages avec des équipements structurants à l'échelle d'une opération ou d'un quartier : crèches, maisons médicales, conciergeries... Dans ce contexte, être la filiale d'une banque nous rapproche des territoires à travers l'ensemble des réseaux de la banque de détail. Enfin, le fort engagement de notre groupe en faveur d'une éco-énergie diminue l'impact carbone et privilégie l'économie circulaire et la construction en filière sèche : bois, métal, éléments modulaires...

En décembre dernier, Sogeprom a signé avec Sadev 94 une promesse de vente portant sur plus 18 000 m² et marquant le lancement du pôle économique de l'Écoquartier Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine. Qu'est-ce qui vous a motivé dans le choix de ce site ?

Nous attachons beaucoup d'importance aux partenariats réguliers de qualité avec Sadev 94. La ville de Vitry-sur-Seine est un pôle d'attractivité économique en Île-de-France déjà bien desservi par les transports en commun. Il le sera davantage encore avec les gares de la ligne 15 Sud, élément central du Grand Paris Express reliant le Pont de Sèvres à Champs-sur-Marne.

Quel(s) programme(s) y réalisez-vous actuellement ?

Nous avons deux programmes en cours avec Sadev 94. La première opération, Prélude, conçue par le cabinet ArchiCréa, concerne 69 logements en accession à la propriété et se caractérise par de vastes espaces extérieurs, des commerces au rez-de-chaussée ainsi qu'un toit-terrasse accessible aux résidents, véritable lieu de détente équipé de bacs-potagers pour y pratiquer le jardinage. En coordination avec la ville et Sadev 94, l'artiste Isabelle Ferreira contribuera à la création de mobilier urbain. L'ensemble sera livré au premier trimestre 2020.

La seconde opération de 18 300 m² consiste en la réalisation du premier îlot du pôle économique de l'Écoquartier Rouget-de-Lisle conçu par les Cabinets SAA Architectes et Lancry Architectes. Cet ensemble comprend un immeuble de bureaux de 2 300 m² destiné aux petites comme aux grandes entreprises puisque divisible à partir de 300 m² pour favoriser la mixité professionnelle. Outre des maisons de ville et des commerces en rez-de-chaussée des immeubles, il y aura un Ehpad (établissement hospitalier pour personnes âgées dépendantes) géré par DomusVi, doté de 134 chambres et d'un accueil de jour, un centre médical de nouvelle génération géré par Medic Global regroupant des praticiens médicaux et paramédicaux, et enfin un village artisan conçu en collaboration avec la Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne et présentant la particularité d'offrir des logements au-dessus des locaux. Le tout générera à terme 350 emplois. Le permis de construire sera déposé cet été et les travaux débuteront en 2020 pour une livraison fin 2022.

Comment se passe la relation de travail entre le promoteur Sogeprom et l'aménageur Sadev 94 ?

Il s'agit d'une relation de confiance mutuelle. Nous apprécions chez Sadev 94 sa fine connaissance du territoire et de ses acteurs, son professionnalisme et sa réactivité, qui contribuent à accélérer le déroulement des opérations. L'exigence de Sadev 94 nous conduit à produire des opérations performantes, innovantes et engagées dans la « ville durable ». Nous nous réjouissons de la proximité entre nos équipes opérationnelles et souhaitons encore de nombreuses collaborations de cette qualité au profit des villes avec Sadev 94.



Pour la Fondation Sadev, l'année 2018 est celle du renforcement de son engagement au Mali et aux Comores en consolidant les capacités de ses partenaires de terrain.



■ AU MALI

Au Mali, la Fondation Sadev est engagée dans divers secteurs pour répondre aux nécessités du développement identifiées avec ses partenaires. Ses activités se concentrent à Bamako, la capitale, et dans la région de Kayes, au nord-ouest du pays. Les liens des associations de Maliens du Val-de-Marne avec ces deux régions garantissent l'élaboration de projets adaptés aux réalités et besoins des habitants.

Appui à la construction de la première station de traitement des boues de vidanges à Bamako

Domaine d'expertise de Sadev 94, l'appui à l'aménagement et au développement urbain constitue le principal objet de la Fondation Sadev. Au Mali, les collectivités font face à des défis majeurs liés à une urbanisation rapide et à une maîtrise complexe du territoire. La Fondation soutient plusieurs communes maliennes dans la gestion et le développement d'infrastructures publiques, notamment à Bamako. La gestion des boues de vidange représente un défi notable pour Bamako et sa périphérie tant le tissu urbain s'y étend et s'y densifie rapidement. Face à un besoin exprimé par plusieurs Communes de Bamako, la Fondation Sadev s'est engagée sur un nouveau projet pilote de collecte et de traitement des boues de vidanges. Ce PADAB¹ s'appuie sur un partenariat avec Protos, une ONG spécialisée dans le traitement des eaux. L'expérience de Protos dans l'accompagnement des collectivités territoriales maliennes est un gage d'optimisation des fonds engagés dans l'assainissement à Bamako. De son côté, le soutien de la Fondation Sadev a donné à Protos les moyens d'une plus grande ambition.

¹ Programme d'appui au développement et à l'aménagement urbain de Bamako.

L'édification d'une station de traitement vise à améliorer le cadre sanitaire pour les vidangeurs des fosses et latrines de Bamako, qui déversent actuellement les boues de vidanges dans les champs en périphérie de la ville. À ce jour, la validation de ce projet par des études techniques a permis de démarrer la phase de sécurisation foncière et administrative, notamment pour l'implantation de la station de traitement.

Aide au développement d'une agriculture durable

La Fondation Sadev inscrit également son action dans la perspective d'un développement respectueux des ressources environnementales du Mali. Nombreuses sont ses interventions qui, dans la région de Kayes, visent à appuyer les pratiques associant la sécurité alimentaire à un développement durable et équitable. Le soutien aux activités génératrices de revenus de femmes maraîchères, la lutte contre la désertification par le reboisement et la création de coopératives d'utilisation de matériel agricole témoignent de l'engagement écologique de la Fondation.

Un marché pour Tringa

L'année 2018 a été marquée par le lancement d'un ambitieux projet de coopération décentralisée. En effet, avec la ville de Choisy-le-Roi et l'AMSCID, son partenaire au Mali, la Fondation Sadev accompagne la commune de Tringa Maréna de la conception à la mise en service d'un marché pilote au plan environnemental.



Le projet associe toutes les composantes économiques du secteur pour s'adapter aux capacités et ambitions des bénéficiaires. En effet, il prévoit une gestion intégrée des ressources, produits et déchets associés au marché, dans une logique de valorisation et de préservation environnementale. Avec cette coopération décentralisée, il renforce les capacités des acteurs communaux de Tringa dans la maîtrise foncière, la création de ressources fiscales et le renforcement de l'attractivité économique de la commune.



■ AUX COMORES

Aux Comores, la Fondation Sadev est engagée depuis 2012 aux côtés des ressortissants comoriens installés en Val-de-Marne dans l'accompagnement de deux projets. Si de nombreux défis restent à relever pour leur pérennité, l'année 2018 a engrangé une réussite : leur appropriation locale grâce au renforcement des capacités des gestionnaires comoriens.

Création d'un réseau d'adduction d'eau potable

Cette action menée par la Fondation Sadev à Djomani, Chamlé et Vouvouni (commune de Nyumandro-Kiblan) amorce sa phase finale. Après la création d'une intercommunalité avec la commune de Mitsamiouli et d'un comité de gestion local du service de l'eau, les dernières opérations concernent la réception du réseau et sa mise en service durant l'année 2019.

Le réseau d'eau potable alimentera prioritairement les établissements publics de Djomani. Le raccordement des espaces communautaires financé doit faire l'objet de campagnes de promotion pour l'appui au raccordement privé des habitants de Djomani, co-financeurs du projet.



Une fois surmontées les nombreuses difficultés techniques et le réseau lancé, les efforts pourront être concentrés sur l'accompagnement de la gestion de l'eau potable vers un modèle transparent, économiquement viable et autogéré.

Soutien à la professionnalisation du secteur du BTP

Le centre de Formation pour l'Insertion Professionnelle (CFIP) de Djomani a déjà accompagné deux promotions de jeunes Comoriens dans la formation aux métiers du bâtiment.

La Fondation Sadev continue, sur la période 2018-2019, à assurer le suivi administratif et financier du Centre, tout en transmettant progressivement sa gestion au personnel et aux partenaires aux Comores.

Plusieurs partenariats autour de la gestion du Centre se profilent pour 2019. Alors que les organisations économiques et patronales des Comores renouvellent leur engagement à appuyer la formation et l'insertion des étudiants, de nouveaux projets de bailleurs internationaux pour la formation professionnelle aux Comores sont en passe d'accroître considérablement l'envergure du CFIP de Djomani.





CRÉDITS ■ PHOTOS ET IMAGES

Agence d'architecture et d'urbanisme TVK / Myluckypixel
Agence « D'ici là »
Agence Emmanuelle Colboc
Agence François Leclercq
Agence Marjolin et Pierre Boudry
Alain Bachellier / Conseil départemental du Val-de-Marne
Altaréa Cogedim
Arc-Ame
Archikubik
Arte Charpentier Architectes
Cabinet Daquin & Ferrière
Compagnie de Phalsbourg
Eco-Campus du Bâtiment Grand Paris
Fernando Urquijo
Fondation Sadev/Antoine Huart/Camille Traore
Groupe Emerige
Groupe Pierreval
HRO France
Infographie Paysages/Jean-Laurent Lavalette
Kaufman & Broad
Laurent Legendre/2GCA
Marc Beaudenon
Mars Architectes
Nexity
OGIC
Photothèque Sadev 94
Promex Partners
Promogendre





31 rue Anatole-France
94306 Vincennes Cedex
Tél. : 01 43 98 44 40
Fax : 01 43 98 44 69
www.sadev94.fr