

> dossier

Développement durable : quoi de plus naturel ?



Zac du Chaperon Vert • Arcueil

SOMMAIRE



3 ACTUALITÉS

4 DOSSIER

Développement durable :
pour une ville résiliente
et inclusive !

8 VIE DE LA SOCIÉTÉ

Christophe Richard,
nouveau directeur général

Mouvements internes

Recrutements

8 AGENDA

8 BRÈVE

édito



Gravé dans l'ADN de la société, le développement durable fait partie des pratiques de Sadev 94 depuis de nombreuses années tant dans ses opérations d'aménagement que dans celles de construction. J'ai pu constater, au cours des premiers mois passés auprès des collaborateurs, l'implication réelle de l'ensemble de l'équipe dans une démarche éco-responsable pour réaliser des quartiers mixtes, solidaires et respectueux de l'environnement.

Face à l'urgence climatique, j'ai décidé de faire du développement durable l'une des priorités de Sadev 94. À travers ses opérations, l'aménageur a un rôle à jouer pour réduire l'empreinte écologique de la ville. Il doit accompagner des modes de vies plus durables et encourager de nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer, de consommer... La question de la chaleur en ville est aussi un défi qu'il nous faut relever. Nous allons donc inciter nos maîtres d'œuvre à trouver des solutions toujours plus innovantes tout en préservant la biodiversité et le bien-être des habitants.

Nous l'observons de plus en plus, un projet qui ne suscite pas l'adhésion des citoyens, peut ne jamais aboutir. Europacity en a fait les frais dernièrement. Défenseur d'une ville humaine et inclusive, Sadev 94 conçoit des opérations pour ses habitants et avec eux. Aussi, en partenariat avec les communes, nous associons les habitants aux réflexions sur leur territoire et prenons en compte, dès que cela est possible leur expertise d'usage pour aboutir à des réalisations adaptées à leurs besoins.

N'hésitez pas à venir nous rencontrer sur notre stand au Simi pour évoquer, ensemble, de nouveaux projets toujours plus innovants afin d'offrir à nos contemporains des villes résilientes dans lesquelles les générations actuelles et futures ont plaisir à vivre.

Projets SADEV 94 est une société certifiée ISO 9001

31, rue Anatole France, 94 306 Vincennes Cedex

tél. : 01 43 98 44 40 - fax : 01 43 98 44 69

e-mail : sadev94@sadev94.fr

Directeur de la publication : Christophe Richard

Rédacteur en chef : Janick Colmar

Crédits photos : Fernando Urquijo, ArcAme/Plasticine,

Archikubik, Nexity, photothèque Sadev 94.



Conception / rédaction / réalisation :
Urban Rhapsody

Ce document est imprimé sur un papier
FSC par un imprimeur certifié.

Dépôt légal : à parution.

Christophe Richard, Directeur général de Sadev 94



**DEUX PUP
POUR SADEV 94 !
BAGNEUX ET
CHAMPIGNY-SUR-MARNE**

Sadev 94 a été désignée lauréate de deux consultations portant sur des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la mise en œuvre des espaces publics de deux Projets Urbains Partenariaux (PUP) : Les Mathurins à Bagneux et Les Simonettes nord à Champigny-sur-Marne.

Libéré par la Direction Générale de l'Armement en 2016, le site des Mathurins a fait l'objet d'un Projet Urbain Partenarial, souvent qualifié comme « le plus grand PUP de France », signé entre les propriétaires du site, LBO France et BNP Paribas Immobilier, d'un côté et la mairie de Bagneux et l'EPT Vallée Sud-Grand Paris de l'autre. Ce nouveau quartier de 16 hectares, accueillera des logements dont 25% de logements sociaux, des bureaux, des commerces, des résidences spécialisées, un groupe scolaire et un lycée. Les premiers chantiers de constructions et d'espaces publics devraient démarrer dès 2020.

Situées sur la commune de Champigny, en bordure de l'A4 et à proximité immédiate de la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express « Bry-Villiers-Champigny », les Simonettes nord accueilleront une opération mixte de 56 000 m², développée par Altarea Cogedim,

combinant activités économiques et logements avec notamment l'implantation de la Cité artisanale des Compagnons du tour de France (métiers du bâtiment). L'ensemble des espaces publics desservant l'opération permettra de relier Les Simonettes aux secteurs environnants et à la place de la future gare.



**PREMIÈRE PIERRE
DE LA ZAC
DÉPARTEMENTALE
CHÉRIOUX
VITRY-SUR-SEINE**

La première pierre de l'Éco-Campus du Bâtiment – Grand Paris a marqué le lancement opérationnel de la ZAC départementale Chérioux à Vitry-sur-Seine dont Sadev 94 est l'aménageur.

Christian Favier, président du Conseil départemental du Val-de-Marne et de Sadev 94, Vincent Jeanbrun, vice-président de la région Île-de-France, Michel Leprêtre, président du territoire Grand Orly Seine Bièvre, Jean-Claude Kennedy, maire de Vitry-sur-Seine et Jean-Luc Tuffier, président de la Fédération française du Bâtiment du Grand Paris, ont posé la première pierre du centre de formation réalisé sur le premier lot de la ZAC entièrement dédiée à la formation et à l'activité économique. Ce lieu unique accueillera chaque année la formation de près de 1 100 apprentis du CAP à la licence pro, et environ 8 000 stagiaires en formation continue dans les métiers de l'efficacité énergétique, de l'électricité et de l'éco-construction. Première rentrée prévue en septembre 2021.

Le futur bâtiment se veut un démonstrateur de la qualité de l'enseignement qu'il accueillera.

actualités

La construction sera support des ambitions pédagogiques en termes de performance énergétique (BEPOS), d'optimisation des équipements et de maintenance.



**LANCEMENT DES
TRAVAUX DE LA ZAC
LA CHARMERAIE
BOISSY-SAINT-LÉGER**

Sur ce site de sept hectares actuellement occupé par le centre commercial Boissy 2, le projet va permettre de créer un quartier mixte (logements, commerces, activités).

650 logements diversifiés ainsi qu'une résidence sociale Adoma seront édifiés. Le supermarché, la pharmacie mais aussi de nouvelles enseignes s'installeront en rez-de-chaussée des immeubles résidentiels autour de la place du Forum agrandie. Des locaux mixtes d'activités seront implantés le long de l'avenue Charles-de-Gaulle, à proximité de la gare RER. Des équipements publics seront également réalisés : une maison des jeunes et une salle associative ainsi qu'un parking public en sous-sol du bâtiment le plus proche de la gare RER. Faisant une large place aux espaces verts, le projet s'attache à prolonger l'ambiance naturelle du quartier de la Haie-Griselle.

De nombreux espaces publics seront ainsi créés pour ouvrir le quartier sur le reste de la ville, et tout particulièrement sur la gare RER. Les travaux préparatoires ont commencé cet automne et la démolition du centre commercial se fera en deux phases à partir de mai 2020.



dossier

DÉVELOPPEMENT DURABLE

> pour une ville résiliente et inclusive !

Canicules de plus en plus fortes et récurrentes, pluies diluviennes atteignant des niveaux historiques, chute vertigineuse de la biodiversité... depuis quelques années, nos villes sont le théâtre, bien malgré elles, de records dont elles se seraient bien passées !

Ces phénomènes liés au dérèglement climatique entraînent leur lot de désagréments voire, de catastrophes, contre lesquels les professionnels de l'aménagement doivent agir pour que nos villes continuent non seulement à être vivables mais aussi aimables.

Perméabilisation des sols, noues et autres procédés de gestion naturelle des eaux pluviales, création d'îlots de fraîcheur, construction de bâtiments performants sont quelques-unes des solutions aujourd'hui appliquées dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Défenseur d'une ville mixte, où l'on peut tout à la fois habiter, travailler, apprendre, se détendre, se cultiver... Sadev 94 place le bien-être de l'humain au cœur de son travail d'aménageur et n'a pas attendu l'avènement des écoquartiers pour développer un urbanisme durable.

Depuis de nombreuses années, l'aménageur du Sud-Est parisien a à cœur de faire venir des entreprises sur son territoire pour y rapprocher les lieux de travail des lieux de vie et ainsi réduire les longs déplacements si consommateurs d'énergie et de temps !

Les opérations développées par Sadev 94 ouvrent la voie à des modes de vie plus durables grâce notamment à la réalisation d'espaces publics encourageant les circulations douces et les échanges, de bâtiments moins énergivores, d'espaces naturels plus généreux...

ÉCOQUARTIER VICTOR HUGO BAGNEUX

Les habitants invités à co-écrire une nouvelle page

Au pied du futur pôle multimodal desservi par les lignes 4 et 15 du métro et du Grand Paris Express, l'écoquartier Victor-Hugo va profondément transformer ce secteur autrefois occupé par de grandes entreprises industrielles en un quartier mixte.

Vecteurs de lien social mais aussi de végétalisation des sols, les espaces publics jouent un rôle essentiel dans le développement d'une ville durable. L'écoquartier Victor-Hugo va doubler leur superficie, grâce, notamment, à la plantation de 315 nouveaux arbres.

La trame verte s'appuie sur des essences indigènes mais aussi sur des noues plantées qui assurent une gestion naturelle des eaux pluviales et contribuent à la régulation des températures.

Autre axe majeur de l'approche durable développée pour cette opération, la participation citoyenne accompagne chacune des étapes clés de l'écoquartier. Ainsi, les habitants ont pu imaginer, dessiner, construire et installer eux-mêmes le mobilier urbain destiné aux 900 m² de jardins partagés implantés au cœur du quartier. L'implication des Balnéolais dans l'écoquartier va bien au-delà du simple mobilier.

Ils ont par exemple participé à la conception des programmes immobiliers du dernier secteur opérationnel de la Zac. Pour ce faire, des ateliers thématiques ont été organisés par Sadev 94, en partenariat avec la ville, sur certains aspects tels que les rez-de-chaussée, les façades... cette démarche inclusive a par exemple permis de faire évoluer les gabarits de certains immeubles pour garantir un plus grand ensoleillement des espaces publics.

Ambitieux sur les aspects naturels et sociaux, l'écoquartier l'est également sur les aspects plus techniques. Tous les bâtiments seront par exemple connectés au réseau de géothermie. Le développement de procédés constructifs plus durables est également encouragé. Ainsi, des programmes de logements seront prochainement édifiés à partir de matériaux naturels en bois ou en terre crue par exemple, permettant pour ce dernier la réutilisation des terres des chantiers du Grand Paris Express. Sadev 94 et Arte Charpentier Architectes, urbaniste de la Zac, ont reçu le grand prix du Festival Fimbacte 2019 pour l'Écoquartier Victor-Hugo.

CHAPERON VERT ARCUEIL

Cure de jouvence pour la cité

Bien qu'initée il y a une quinzaine d'années, à une époque où l'urbanisme durable n'en était qu'à ses balbutiements, la Zac du Chaperon Vert a été conçue dans une démarche éco-responsable.

Soucieuse du bien-être de ses habitants, la ville a souhaité qu'ils soient pleinement associés à la transformation de leur quartier. Une importante concertation a permis de localiser les points d'intervention prioritaires et d'acter la démolition de l'une des barres de logements sociaux qui a constitué le point de départ de cette opération de renouvellement urbain à tiroirs.

CHIFFRES-CLÉS

50 millions*
de Français habitent en ville soit plus des ¾ de la population nationale

3 opérations
d'aménagement de Sadev 94 labellisées Écoquartier : *Cœur de Ville à Bezons, Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine et Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux*

Le Parc Bettencourt à Bezons réaménagé par Sadev 94 :
3,8 ha de poumon vert en centre-ville
1,8 ha de parc en plus
187 arbres conservés
760 arbres nouveaux plantés

* Sources Insee



Jardin sur le toit • Arcueil



Construits dans les années 50, les logements existants ont tous bénéficié d'une rénovation qui leur a permis, notamment, de gagner en confort thermique. Toutes les résidences ont également été équipées pour pouvoir se connecter au réseau de chaleur urbain par géothermie lors de sa mise en service. De nouvelles constructions ont permis de développer la mixité sociale mais aussi fonctionnelle dans ce quartier.

Compacité, orientation optimisée, matériaux pérennes et faciles d'entretien, isolation renforcée à tous les niveaux, chauffage assuré par deux pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques et réseau d'eau chaude sanitaire alimenté par des panneaux solaires thermiques... l'école cumule les bons points ! Livré en 2010, le groupe scolaire Olympe-de-Gouges est le premier établissement 0 énergie livré en France.

Choisir de transformer plutôt que tout détruire puis reconstruire pour réduire l'empreinte écologique d'un projet immobilier, c'est la démarche qui a été mise en place pour la résidence universitaire jouxtant le groupe scolaire. L'opération, menée par TVK, a permis de donner une nouvelle vie à un ancien immeuble de bureaux et de le transformer en un programme de 107 logements pour étudiants.

“ Alors que la population urbaine dans notre pays ne cesse de croître, deux des secteurs les plus énergivores et les plus fortement émetteurs de CO₂ — le transport et le bâtiment — sont concentrés dans les villes.

ZAC ROUGET DE LISLE VITRY-SUR-SEINE

Un îlot de verdure

Porte d'entrée sur la ville, l'écoquartier Rouget de Lisle est également une véritable vitrine des ambitions écologiques de Vitry-sur-Seine. Initiée en 2012, cette opération reste, 10 ans plus tard, à la pointe des innovations durables.

Basé sur une approche sensible de la ville, le projet développe de nombreux espaces publics pour encourager les échanges. En complément, chaque résidence offre des lieux propices aux rencontres : espaces publics ductiles, jardins partagés, toitures végétalisées et accessibles aux habitants, parties communes généreuses... tout est fait pour rendre le quartier le plus humain possible !

Même les parkings deviennent des lieux de convivialité et de solidarité. L'opération étant située sur un site avec une topographie importante, la construction de parking en sous-sol des immeubles s'avérait compliquée sinon coûteuse. Il a donc été décidé de mutualiser l'offre de stationnement grâce notamment à la mise en place d'un partenariat entre l'Oph qui détenait des places de stationnement vacantes à quelques pas de certains lots et les promoteurs.

D'un point de vue technique, l'écoquartier se veut également novateur. Toutes les constructions sont raccordées au réseau de chaleur urbain dont près de la moitié de l'énergie fournie est renouvelable ; elle provient en partie de la valorisation de l'incinération des ordures ménagères.

Un réseau de collecte pneumatique des déchets a également été mis en place dans tout le secteur sud de la ville. Les bornes installées au niveau de chaque immeuble permettent aux habitants de trier facilement leurs déchets sans avoir à en subir les nuisances sonores, olfactives ou encore routières. Ils sont directement acheminés au centre de traitement voisin grâce au réseau souterrain. À horizon 2022, près de 10 000 foyers vitriots doivent y être reliés.



CARMEN SANTANA

Directrice Archikubik

Architecte urbaniste de l'écoquartier
Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine

L'ÉCOQUARTIER ROUGET DE LISLE EST UN ÉCOQUARTIER AMBITIEUX DONT LES INNOVATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ONT ÉTÉ RÉCOMPENSÉES PAR LE PRIX DES FUTURS POSSIBLES EN 2014. POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE PLUS ?

Le développement durable fait partie de l'ADN de l'opération. Nous avons conçu un projet urbain mais surtout humain, avec une vision sensible de la ville comme lieu d'échanges et de vies. Nous avons développé un concept appelé l'échelle 1/♥ basé sur un écosystème valorisant l'être vivant sous toutes ses formes : humain mais aussi végétal ou animal.

Il faut savoir que l'écoquartier Rouget de Lisle est située dans un environnement très naturel que ce soit grâce au parc des Lilas qui s'étend sur 34 hectares ou grâce aux nombreux vergers ou jardins que les habitants cultivent sur leurs parcelles. Le site est coupé par une route majeure, l'ancienne nationale 5 qui a été transformée en boulevard urbain, il affiche un dénivelé considérable et offre des vues imprenables sur la vallée de la Seine.

Notre parti pris a été de prendre le paysage comme infrastructure : le plan masse suit la terre et profite de cette opportunité pour créer un lien entre tous ces morceaux de nature préservée. L'objectif est non seulement développer la biodiversité dans le quartier mais surtout lui permettre de s'étendre sur un périmètre le plus large possible grâce aux éco-connecteurs.

POUVEZ-VOUS NOUS EXPLIQUER CE QUE SONT CES ÉCO-CONNECTEURS ?

Les éco-connecteurs sont des bandes de pleine terre que nous créons sur les parcelles de la Zac pour assurer une continuité entre les vergers, jardins et autres espaces naturels existants et ceux que nous réalisons. Ce sont des corridors écologiques. Ces espaces de pleine terre reliés entre eux sont

essentiels pour la biodiversité, ils permettent à certaines espèces de se déplacer, de se rencontrer, d'interagir...

C'est pour cela que nous avons conçu un plan masse qui définit l'emplacement exact de tous les lots de la Zac. Nous avons également instauré un permis de végétaliser qui impose aux promoteurs un certain nombre de règles : pourcentage de pleine terre, types de végétation, hauteurs des tiges, etc. qui doit être déposé en même temps que le permis de construire de chacun des lots.

C'est une démarche nécessaire pour nous assurer que les objectifs écologiques soient respectés de tous. Bien que cela puisse, a priori, paraître contraignant, c'est une formidable occasion de co-créer la ville. Nous nous rendons compte que tout le monde joue le jeu : la ville et Sadev 94 qui nous soutiennent depuis le début dans une démarche singulière mais aussi les services techniques de la ville ou encore les promoteurs, architectes, bailleurs... ensemble, nous trouvons des solutions innovantes et nous les mettons en place.

JUSTEMENT, QUEL RÔLE POUVONS-NOUS JOUER, NOUS PROFESSIONNELS DE LA VILLE, DANS LA LUTTE CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ?

Il faut jouer collectif car nous sommes tous dans la même galère et elle s'appelle la Terre ! Il y a urgence, nous devons tous travailler ensemble : architectes et urbanistes bien sûr, mais aussi promoteurs, aménageurs, villes... nous devons tous, chacun à notre niveau, ouvrir de nouvelles portes, adopter de nouvelles manières de faire pour relever le défi du développement durable.

Le devoir de l'architecte est de poser des questions pertinentes et de trouver des solutions adaptées à des situations singulières. Les villes, les aménageurs, doivent quant à eux continuer à avoir des ambitions écologiques fortes pour leurs territoires. Il faut aussi partager et valoriser les pratiques innovantes, ce que font déjà des structures telles que le Pavillon de l'Arsenal, la Cité de l'architecture etc. C'est important, cela permet aux bonnes pratiques de circuler, d'être reprises et enrichies... C'est une période passionnante, il y a plein de choses à inventer !



vie de la société

> Christophe Richard, nouveau directeur général



Depuis le 26 août dernier, Christophe Richard est le nouveau directeur général de Sadev 94. Il succède à Jean-Pierre Nourrisson qui a fait valoir ses droits à la retraite. Administrateur territorial, âgé de 54 ans, Christophe Richard avait rejoint Sadev 94 depuis mars dernier en qualité de directeur, auparavant il était directeur général des services de la ville de Choisy-le-Roi. Il entend maintenir le cap suivi par Sadev 94 avec la volonté d'en conforter l'ancrage, de répondre aux enjeux métropolitains en continuant à mettre les compétences d'aménageur, de développeur et de constructeur de la SEM au service des projets des collectivités.

> Mouvements internes

Frédérique Diélaïne, directrice générale déléguée

Secrétaire générale de Sadev 94 depuis février 2015, Frédérique a été nommée directrice générale déléguée. À toutes ses missions précédentes qu'elle conserve, vient s'ajouter un regard spécifique sur les opérations de Sadev 94 à Choisy-le-Roi en lieu et place de Christophe Richard lequel doit se déporter en raison de ses fonctions antérieures.

Séverine Conan, assistante de direction

Séverine est devenue assistante de direction du secteur 1 dirigé par Antonin Roth. Un secteur où elle était assistante opérationnelle depuis 2013 après avoir été pendant quatre ans assistante d'accueil à Sadev 94.

Sidonie N'Guessan, assistante opérationnelle

Entrée à Sadev 94 en 2013 en qualité d'assistante d'accueil, Sidonie est depuis cet été assistante opérationnelle du secteur 1 en charge de l'opération Ivry Confluences.

> Recrutements

Mathilde Blin, responsable d'opérations

Diplômée de l'Institut français d'urbanisme de Marne-la-Vallée et titulaire d'un master 2 « Urbanisme Aménagement et Transports », Mathilde était précédemment chef de projets chez Essonne Aménagement. Elle vient renforcer l'équipe du secteur 2 dirigée par Cécile Morisson pour notamment assurer le suivi de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine.

Dioukou Delbeke, assistante d'accueil

Dioukou a rejoint Sadev 94 en octobre dernier pour remplacer Sidonie N'Guessan. Auparavant elle a été pendant 17 ans assistante puis chargée de développement au sein de La Guilde des lunetiers.

Du 10 au 13 mars 2020

Sadev 94 sera présente au MIPIM à Cannes. Venez nous retrouver sur notre stand (R7.F37) dans l'espace Riviera 7 du Palais des Festivals. Y seront présentées les opérations Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine, Campus Grand Parc à Villejuif, Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux, Domaine Chérioux à Vitry-sur-Seine, Centre-Ville à Sucy-en-Brie et la Charmeraie à Boissy-Saint-Léger. À noter que comme les trois années précédentes, nous accueillerons sur notre stand l'équipe de l'Établissement public territorial Grand Orly Seine Bièvre qui présentera les projets de ce territoire du Grand Paris.

brève

ZAC AIMÉ CÉSAIRE

Bonneuil-sur-Marne

Le 21 septembre dernier, Patrick Douet, maire de Bonneuil-sur-Marne, a inauguré le centre d'art Jean-Pierre Jouffroy en présence de nombreux Bonneillois et de la famille du célèbre artiste peintre et plasticien. Sadev 94 a réalisé les travaux d'aménagement de cet équipement culturel situé au rez-de-chaussée d'un immeuble de 170 logements construit par Les Nouveaux Constructeurs. Il accueille une salle d'exposition de 230 m², une Maison des projets ainsi que des salles d'exposition vidéo et une cafétéria. Cette inauguration est venue mettre le point final à la ZAC Aimé Césaire dont Sadev 94 était l'aménageur.

