

SA
DEV
94

1 ARCUEIL

- La Vache-Noire 20
- Le Chaperon-Vert 23
- ZAC du Coteau 24

2 BAGNEUX

- Zac Écoquartier Victor-Hugo 26
- SCCV Bagneux Courbet 28
- Zac du Moulin-Blanchard 29
- Albert-Petit/Plaine de Jeux 30
- Pup des Mathurins 31

3 BEZONS

- Cœur-de-Ville 32

4 BOISSY-SAINT-LÉGER

- Zac La Charmeraie 34

5 BONNEUIL-SUR-MARNE

- Zac Aimé-Césaire 35

6 CHAMPIGNY-SUR-MARNE

- Le Bois-L'abbé 36
- Champ-de-L'alouette 37
- Zac des Bords-de-Marne 37
- Simonettes-Nord 38
- Place Lénine 40

7 CHEVILLY-LARUE 42

8 CHOISY-LE-ROI

- Quartier-Du-Port 43
- Hautes-Bornes 44

9 IVRY-SUR-SEINE

- Ivry Confluences 46
- Collège Assia-Djebar 49
- 2° groupe scolaire et résidence pour étudiants 50

10 ORLY

- Quartier des Aviateurs 51
- Cinq écoles à rénover 51

11 GRIGNY / VIRY-CHATILLON

- La Grande-Borne 52

12 LA QUEUE-EN-BRIE

- Zac Notre-Dame 53

13 RUNGIS

- Le Conservatoire 54

14 SUCY-EN-BRIE

- Zac Centre-Ville 55
- Bourg Ancien 56
- Cité-Verte et Fosse-Rouge 57

15 VALENTON

- Zac Val-Pompadour 58

16 VILLEJUIF

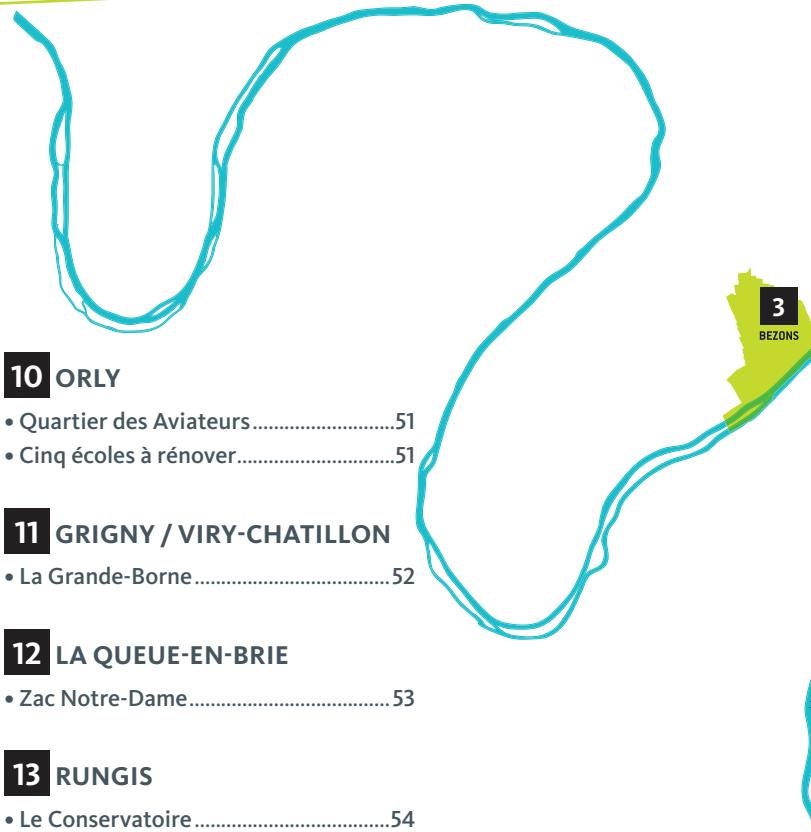
- Zac Aragon 59
- Villejuif Bio Park 61
- Campus Grand Parc 62

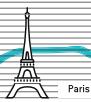
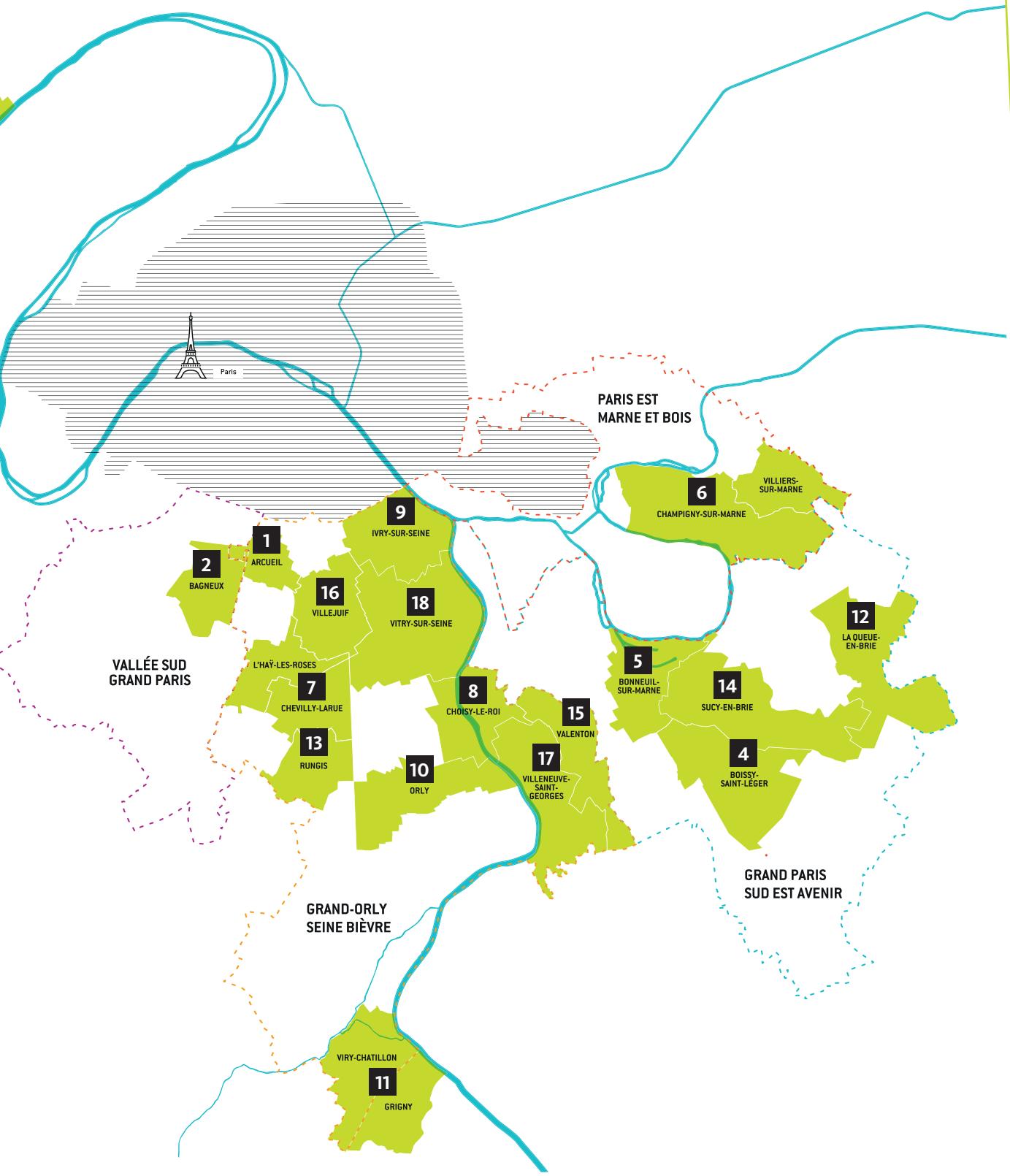
17 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

- Zac La Pologne 63
- Quartier de Triage 63

18 VITRY-SUR-SEINE

- Domaine Chérioux 64
- Rouget-de-Lisle 66
- Le Carré-de-Lisle 67





**PARIS EST
MARNE ET BOIS**

**VALLÉE SUD
GRAND PARIS**

**GRAND-ORLY
SEINE BIÈVRE**

**GRAND PARIS
SUD EST Avenir**

- 1 ARCEUIL
- 2 BAGNEUX
- 4 BOISSY-SAINT-LÉGER
- 5 BONNEUIL-SUR-MARNE
- 6 CHAMPIGNY-SUR-MARNE
- 7 CHEVILLY-LARUE
- 8 CHOISY-LE-ROI
- 9 IVRY-SUR-SEINE
- 10 ORLY
- 11 VIRY-CHATILLON GRIGNY
- 12 LA QUEUE-EN-BRIE
- 13 RUNGIS
- 14 SUCY-EN-BRIE
- 15 VALENTON
- 16 VILLEJUIF
- 17 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
- 18 VITRY-SUR-SEINE

SOMMAIRE

Édito du président	3
Les faits marquants	4
Interview du directeur général	8
Gouvernance	10
Les chiffres-clés	12
Notre mission	14
Notre métier	16
Nos atouts.....	18
Arcueil.....	20
Bagneux.....	26
Bezons.....	32
Boissy-Saint-Léger.....	34
Bonneuil-sur-Marne.....	35
Champigny-sur-Marne	36
Chevilly-Larue.....	42
Choisy-le-Roi.....	43
Ivry-sur-Seine.....	46
Orly	51
Grigny / Viry-Chatillon	52
La Queue-en-Brie.....	53
Rungis	54
Sucy-en-Brie	55
Valenton	58
Villejuif	59
Villeneuve-Saint-Georges	63
Vitry-sur-Seine	64
Fondation Sadev	68
Crédit photos et images.....	70



ÉDITORIAL DE **Christian Favier**

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

L'épidémie dramatique que nous traversons ne peut que nous conforter dans notre volonté de construire une ville plus humaine, plus écologique, de la proximité, offrant toutes les fonctions et de la qualité de vie à toutes et tous près de chez soi. Cette ville où le piéton et le cycliste peuvent se déplacer partout agréablement, cette ville irriguée par des transports publics de qualité, desservie par un réseau de métro moderne pour lequel nous nous sommes mobilisés, il nous faut la construire ensemble, et nous le faisons.

Aménageur de référence du Val-de-Marne et d'autres territoires, Sadev 94 est engagée de longue date dans cette révolution urbaine qui doit nous permettre de réduire massivement notre production de gaz à effet de serre. Ses programmations visent à construire une ville équilibrée, des bâtiments toujours plus éco-conçus, qui privilégient les matériaux biosourcés, en luttant contre les déséquilibres de l'aménagement en Île-de-France.

Au cours de l'année 2019, Sadev 94 a su atteindre ses objectifs, faire avancer plus de 60 opérations, ses 22 concessions d'aménagements, et céder des droits à construire pour plus de 120 000 m² de surfaces de plancher, répartis entre logement et activités. Vous trouverez dans ce rapport l'avancée de ces projets, rendue possible par l'engagement des équipes de Sadev 94 que je remercie.

Des millions de Franciliens attendent une relance de l'activité et la construction d'une ville où la solidarité et la qualité de vie doivent avoir toujours plus de place. Une ville qui se transforme, qui réutilise ses matériaux et ses espaces, qui consomme moins, qui produit moins de déchets, qui lutte contre la spéculation foncière, où les espaces verts et les équipements publics sont plus nombreux. Cette ville de demain doit être le fruit de volontés politiques fortes et d'investissements publics majeurs, y compris dans le domaine de l'aménagement. Elle a besoin d'outils opérationnels et efficaces comme Sadev 94.

LES FAITS MARQUANTS DE SADEV 94 EN 2019



15 février | Bezons

UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE EN CŒUR DE VILLE

Dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville dont elle est l'aménageur, Sadev 94 a cédé au Groupe Pichet les droits à construire pour la réalisation d'une résidence étudiante de 145 chambres entre les rues de la Paix et Pasteur. Conçu par l'architecte Gaëtan Engasser, le bâtiment répondra aux dernières normes en matière environnementale et bénéficiera d'une toiture entièrement végétalisée. Il s'élèvera de un à trois étages maximum afin de bien s'intégrer dans le quartier pavillonnaire. Sa livraison est prévue fin 2020

14 juin | Champigny-sur-Marne

UN PROGRAMME MIXTE POUR ALTAREA COGEDIM SUR SIMONETTES NORD

La promesse de vente portant sur 56 000 m² SDP a été signée par Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94 et Olivier Bucaille, président d'Altarea Cogedim Développement Urbain. Le programme proposé prévoit la réalisation de 28 000 m² SDP de logements, 1 000 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express (gare Bry-Villiers-Champigny), et 15 000 m² d'activités avec notamment, la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.



27 juin | Arcueil

SIGNATURE POUR « ÉCOTONE » SUR LA ZAC DU COTEAU

C'est au siège de la Métropole du Grand Paris, en présence de son président Patrick Ollier, et de Christian Métairie, maire d'Arcueil, que Jean-Pierre Nourrisson, directeur général de Sadev 94, et Philippe Journo, président fondateur de la Compagnie de Phalsbourg, ont signé une promesse de vente pour la réalisation de ce programme qui prévoit la création d'un pôle tertiaire de 65 000 m² avec des commerces de proximité, un pôle restauration, un pôle santé et un pôle sportif, un hôtel, une résidence pour les chercheurs et les jeunes actifs, ainsi qu'une crèche de 40 berceaux.



11 juillet Vitry-sur-Seine

1^{ÈRE} PIERRE DE L'ÉCO-CAMPUS DU BÂTIMENT

Christian Favier, président du Conseil départemental du Val-de-Marne et de Sadev 94, Vincent Jeanbrun, vice-président de la Région Ile-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 de centre de formation réalisé sur le premier lot de la ZAC départementale Chérioux entièrement dédiée à la formation et à l'activité économique.



21 septembre Bonneuil-sur-Marne

INAUGURATION DU CENTRE D'ART

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. 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.



26 août Sadev 94

CHRISTOPHE RICHARD, NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL

Il succède à Jean-Pierre Nourrisson qui a fait valoir ses droits à la retraite. Administrateur territorial, Christophe Richard était auparavant 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 dans ce quart sud-est de la métropole parisienne en continuant à mettre les compétences d'aménageur, de développeur et de constructeur de la SEM au service des projets des collectivités pour répondre toujours mieux aux enjeux urbains et environnementaux.



20 novembre Villejuif

DES LOGEMENTS INNOVANTS SUR CAMPUS GRAND PARC

Sadev 94 a signé avec Spirit Immobilier les promesses de vente portant sur une centaine de logements, répartis en 4 lots visant à innover au service de la qualité d'habiter. « Ces lots, les premiers de la ZAC dédiés à l'habitat, nous ont semblé bien adaptés pour se prêter au jeu de l'expérimentation réaliste sur trois éléments majeurs : co-conception, exigence environnementale, qualité d'habiter. L'objectif est bien d'innover au service des futurs habitants », a souligné Christophe Richard, directeur général de Sadev 94.



23 novembre | Bezons

1^{ER} ARBRE POUR LE PARC BETTENCOURT

Il a été bien arrosé le premier arbre du parc Bettencourt planté par Dominique Lesparre, le maire de la ville, accompagné d'une centaine de Bezonnais qui n'avait pas hésité à braver les intempéries pour accomplir ce geste symbolique marquant le début des travaux de réaménagement et d'extension de ce parc réalisés par Sadev 94. Au programme, création de zone de prairie libre ou boisée, City stade, aires de jeux, espaces de détente et de pique-nique, 1,8 ha de superficie en plus pour ce véritable poumon vert du Cœur de Ville.



27 novembre | Vitry-sur-Seine

LANCEMENT DU PÔLE ÉCONOMIQUE DE LA ZAC ROUGET DE LISLE

Sadev 94 a signé avec SOGEPROM une promesse de vente pour la réalisation d'un programme mixte de 18 299 m² sur l'écoquartier Rouget de Lisle dont elle est l'aménageur. Cet acte concrétise ainsi le premier lot du pôle économique de la ZAC, lequel ambitionne de développer à terme un total d'environ 60 000 m², créateurs d'emplois sur le territoire. Cette première opération comprendra un centre médical nouvelle génération, des bureaux, un pôle artisanal, un EHPAD, des maisons de ville, des commerces en rez-de-chaussée.



5 au 7 décembre | SIMI 2019

AFFLUENCE SUR LE STAND DE SADEV 94 !

Les partenaires et les visiteurs sont venus nombreux pour échanger avec nos responsables d'opérations et nos directeurs opérationnels autour de la grande maquette de l'opération Ivry Confluences ou de la maquette numérique interactive de Campus Grand Parc. Lors du traditionnel cocktail du jeudi soir notre nouveau directeur général, Christophe Richard, a fait un plaidoyer appuyé en faveur de la réhabilitation de la concession publique d'aménagement, seul outil pertinent à ses yeux pour que l'intérêt général et le développement durable soient bien pris en compte dans les projets urbains.

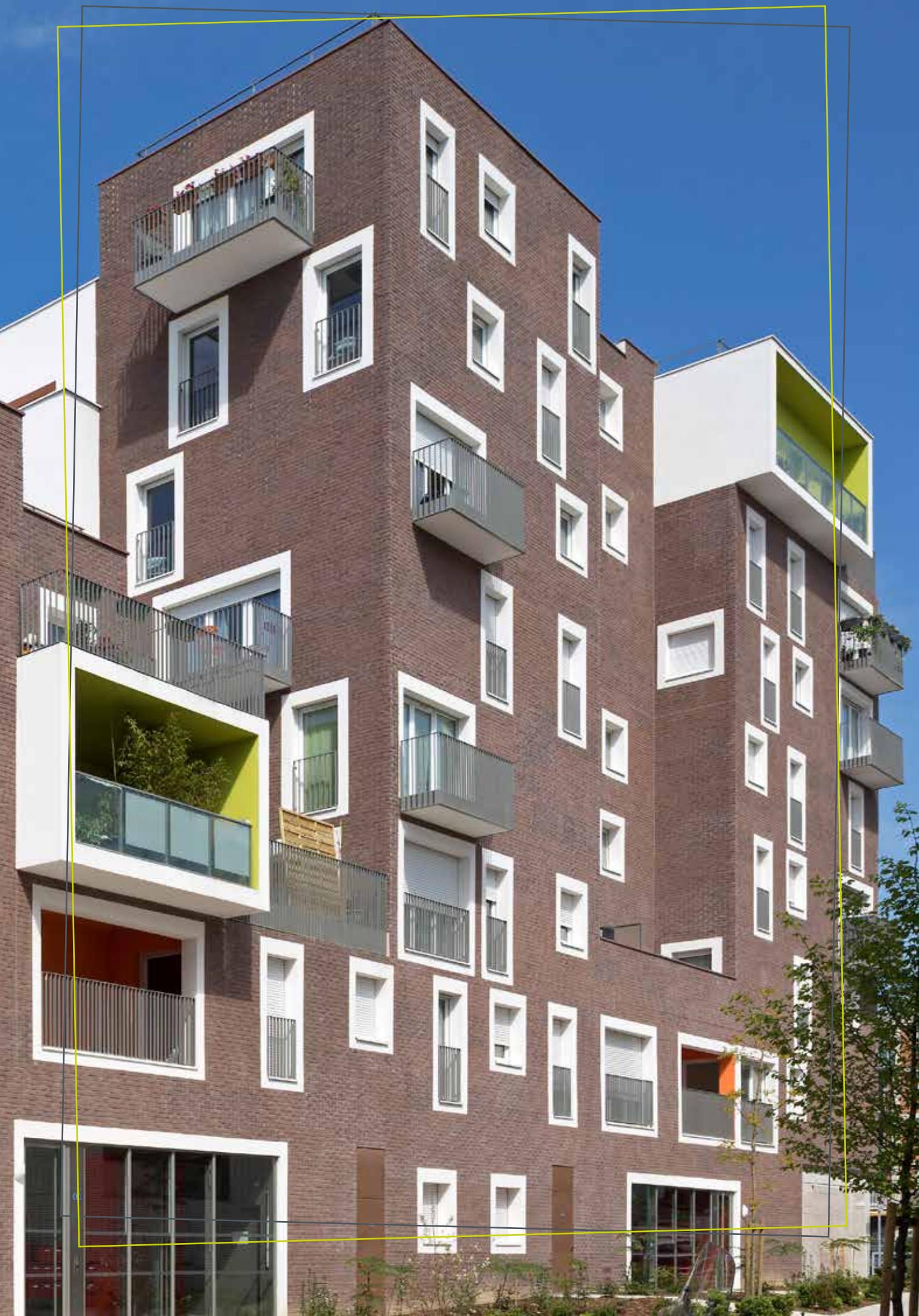


13 décembre | Sucy-en-Brie

UN NOUVEAU JARDIN PUBLIC AUTOUR DU CHÂTEAU

15 000 bougies allumées par 300 bénévoles sucyciens, l'œuvre originale et éphémère conçue par l'artiste Muma a marqué, le 13 décembre dernier, l'inauguration par Marie-Carole Ciuntu, maire de Sucy-en-Brie, entourée de très nombreux habitants de la ville, de ce jardin réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de Sadev 94 dans le cadre de la Zac Centre-ville dont elle est l'aménageur. Un jardin public à la française, respectueux de l'époque de construction du château, offrant une végétalisation variée qui s'appuie principalement sur des grandes pelouses et des haies taillées.





INTERVIEW

Christophe Richard

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SADEV 94

Au 31 décembre 2019, Sadev 94 comptait 54 collaborateurs et affichait un chiffre d'affaires de plus de 103 M€ avec un résultat net de plus de 1,5 M€. Une année 2019 qui a été marquée par l'arrivée de Christophe Richard au poste de directeur général.

Vous avez rejoint Sadev 94 en mars 2019 avant d'en devenir le directeur général en août. Quel est votre ressenti près d'un an après votre prise de fonction ?

Je suis un directeur général satisfait car à la tête d'une société riche de compétences et qui est un outil de grande qualité au service des collectivités pour développer des projets urbains remarquables. Mais aussi car Sadev 94 se montre agile, capable de faire évoluer ses projets pour coller au plus près des attentes des élus et des besoins des habitants. D'autant que nous avons une bonne maîtrise des outils liés à la concertation, démarche nécessaire à une production de qualité qui réponde au mieux à l'intérêt général. Sadev 94 compose enfin avec un important réseau de partenaires eux aussi très compétents, ce qui rend ce travail particulièrement enrichissant.

C'est votre premier rapport d'activité ; qu'en reprenez-vous ?

Sadev 94 conduit à différents niveaux plus de 60 opérations dont 22 concessions d'aménagement et cinq co-promotions. Et notre activité de développement reste forte : nous avons remporté fin 2019 un mandat pour un grand équipement sportif à Bonneuil-sur-Marne, la réalisation de l'important projet partenarial des Mathurins à Bagneux, une maîtrise d'ouvrage déléguée sur les espaces publics des Simonettes à Champigny-sur-Marne, plusieurs études urbaines, et quelques concurrences sont en cours. Autant d'exemples représentatifs de l'activité de Sadev 94 qui reste fidèle à ses fondamentaux : construire la ville mixte, articulant logements et activité économique. Au-delà des 121 000 m² cédés en 2019, 600 000 m² sont aujourd'hui sous promesses de vente, répartis à quasi égalité entre immobilier d'entreprise et résidentiel.

Comment analysez-vous l'activité de Sadev 94 sur l'exercice 2019 ?

Notre chiffre d'affaires dépasse 103 millions d'euros et notre résultat net est de plus d'un million et demi. Ce résultat est en légère baisse par rapport à 2018. Mais 2018 avait été une année exceptionnelle. L'exercice 2019 reste très supérieur aux années qui avaient précédé, avec environ 73 millions d'euros de charges foncières vendues contre moins de 30 millions par an en moyenne avant 2018. Ce sont donc des résultats satisfaisants, d'autant que nous avons une perspective comparable sur les trois à quatre prochaines années. Seul bémol : nos résultats en terme de rémunération d'aménagement ont baissé. Mais ils sont compensés par nos bons résultats sur les opérations propres, notamment celles en co-promotion.

Le premier semestre 2020 a été marqué par la crise sanitaire. Comment Sadev 94 l'a-t-elle traversée ?

Cette période a été socialement, économiquement et individuellement déstabilisante. Mais la réaction de l'ensemble des équipes a été positive. En quelques jours seulement, nous avons mis en place les outils nécessaires au télétravail et 95 % de nos salariés étaient en capacité de travailler dès la première semaine. Je félicite chacun pour sa réactivité et son engagement qui nous ont permis de maintenir notre niveau d'activité. Si bien que nous ne constatons pas de retards importants sur nos opérations, mais seulement quelques-uns dans l'instruction des permis de construire par exemple. Les impacts seront aussi limités sur nos chantiers. Dans le même temps, notre secteur fonctionnel a réglé les factures de nos prestataires et nous avons signé un marché d'une quarantaine de millions d'euros pour un deuxième groupe scolaire et une résidence étudiante à Ivry Confluences.



Dans ce contexte, quelles sont vos perspectives pour l'exercice 2020 ?

Il est trop tôt pour faire une analyse fine des impacts de la crise sanitaire. Il y aura inévitablement quelques retards et décalages par rapport à notre plan de marche. Mais 2020 est aussi une année électorale et l'évolution des équipes municipales et territoriales est un enjeu majeur pour Sadev 94, d'autant que nous avons constaté des interrogations sur la densification urbaine. Si cette ville dense est une nécessité pour lutter contre l'étalement urbain, nous devons nous assurer qu'elle soit accueillante, agréable, soutenable. Nous devons réinventer notre approche de l'espace public et de l'intensité de la cité. C'est un vrai enjeu pour l'ensemble du secteur. Une réflexion était déjà menée en ce sens avant la crise sanitaire, celle-ci l'aura rendue plus prégnante encore. La réappropriation de l'aménagement urbain par les communes et territoires est selon moi l'autre grand enjeu à venir. Des aménagements à la parcelle ont en effet souvent été préférés ces dernières années à de grandes opérations urbaines, ce qui peut être dommageable pour faire la ville et servir l'intérêt général.

Comment voyez-vous l'avenir de Sadev 94 ?

Un premier sujet, institutionnel, est de réfléchir à l'entrée des Etablissements Publics Territoriaux dans notre capital. Il faut par ailleurs nous questionner sur l'évolution du métier d'aménageur, sur notre capacité à nous réinventer au profit de la qualité de l'espace public, des usages, des îlots de fraîcheur... Nous devons aussi élever notre niveau d'exigence vis-à-vis des promoteurs - je crois qu'ils y sont prêts - quant à ce qui est fabriqué et comment, pour faire toujours plus responsable et vertueux sur les matériaux utilisés, les économies d'énergie, etc, ainsi que sur le logement en lui-même et l'architecture qui contribuent à rendre la vie et la ville agréables. Tout cela pose évidemment la question des coûts de fabrication et du coût du logement. Nous sommes aujourd'hui dans une équation compliquée pour qu'il reste accessible. Des pistes existent. Nous devons y travailler.

GOUVERNANCE

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

Le Conseil d'administration

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

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Christian Favier, Président du Conseil départemental du Val-de-Marne et président de Sadev 94 • **Nathalie Dinner**, Vice-présidente du Conseil départemental du Val-de-Marne • **Pierre Garzon**, Vice-président du Conseil départemental du Val-de-Marne • **Abraham Johnson**, Vice-président du Conseil départemental du Val-de-Marne • **Jean-Daniel Amsler**, Conseiller départemental • **Metin Yavuz**, Conseiller départemental • **Françoise Baud**, Maire de Valenton • **Max Staat**, Maire-adjoint d'Arcueil • **Gérard Lambert**, Maire-adjoint de Champigny-sur-Marne • **Franck Le Bohellec**, Maire de Villejuif • **Dominique Fossoyeux**, Maire-adjointe de Villeneuve-le-Roi • **Michel Leprêtre**, Maire-adjoint de Vitry-sur-Seine • **Romain Marchand**, Maire-adjoint d'Ivry-sur-Seine • **Richard Ananian**, Maire-adjoint d'Alfortville • **Patrice Diguët**, Maire-adjoint de Choisy-le-Roi • **Benoit Juster**, Semmaris • **Dominique Mondé**, Semeru • **Caroline Cartallier** remplacée par Sophie Ferracci (à compter de janvier 2020), Caisse des Dépôts • **Vincent Jeanbrun**, Maire de L'Haÿ-les-Roses • **Anne-Laure Cattin**, Caisse des Dépôts • **Didier Voltz**, Coteg

LES INVITÉS

Frédéric Houx, Directeur général des services départementaux, Conseil départemental du Val-de-Marne • **Marielle Perron-Dupuy** / Semaphores • **Jean Rigon** / Cifralex, Commissaires 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

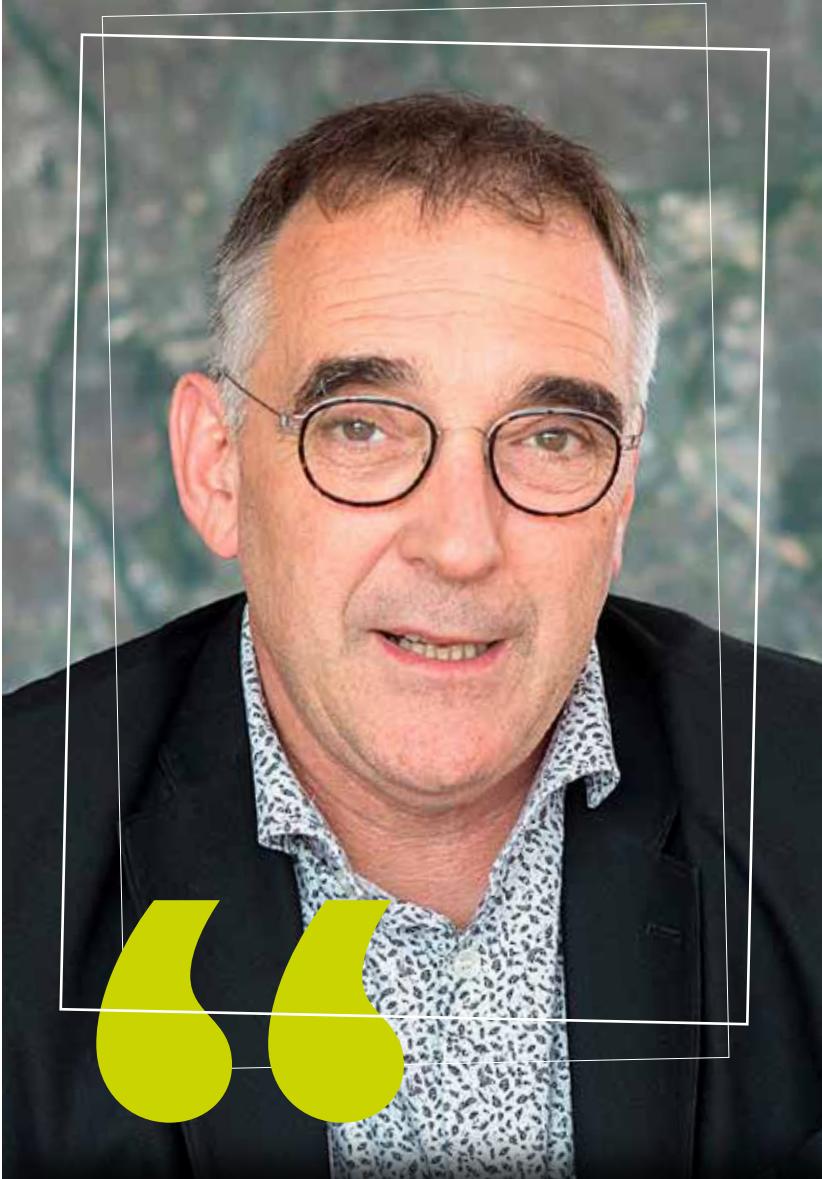
53 103 654 €

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



Frédéric Houx

Directeur général des services départementaux du Val-de-Marne

“ Notre objectif est de faire du Val-de-Marne un atout pour l’Ile-de-France, et de conforter son attractivité, la cohésion sociale et territoriale, et le développement durable. ”

Quelles sont les grandes lignes de la politique du Département du Val-de-Marne en matière d'aménagement du territoire ?

Cette politique s'appuie sur un Schéma départemental d'aménagement qui couvre la période 2006-2020 et est encore en vigueur. Notre objectif est de faire du Val-de-Marne un atout pour l'Ile-de-France, et de conforter son attractivité, la cohésion sociale et territoriale, et le développement durable. Nous avons posé six défis d'avenir : l'épanouissement des habitants dans un territoire de solidarité, le droit au logement, les équilibres entre espaces urbains, naturels et ruraux, le développement des transports, le développement de grands pôles d'activité, ou encore le développement de l'est du département.

Dans quels projets s'investit le Département ?

Le Val-de-Marne est riche d'importants projets d'aménagement dont le Département est partenaire, que ce soit via les infrastructures, les équipements publics, les transports... Je pense par exemple aux Ardoines, à Sénia, Ivry-Confluences, Campus Grand Parc, à Val de Fontenay ou à l'ex VDO à l'est du département. Il s'agit pour la plupart de projets mixtes, habitat-emploi, qui permettront de rééquilibrer l'activité à l'échelle de la région et de limiter les déplacements pendulaires, c'est important. Le Val Pompadour, en voie d'achèvement à Valenton, et le pôle emploi/formation sur le domaine Chérioux à Vitry-sur-Seine, relèvent eux directement du Département.

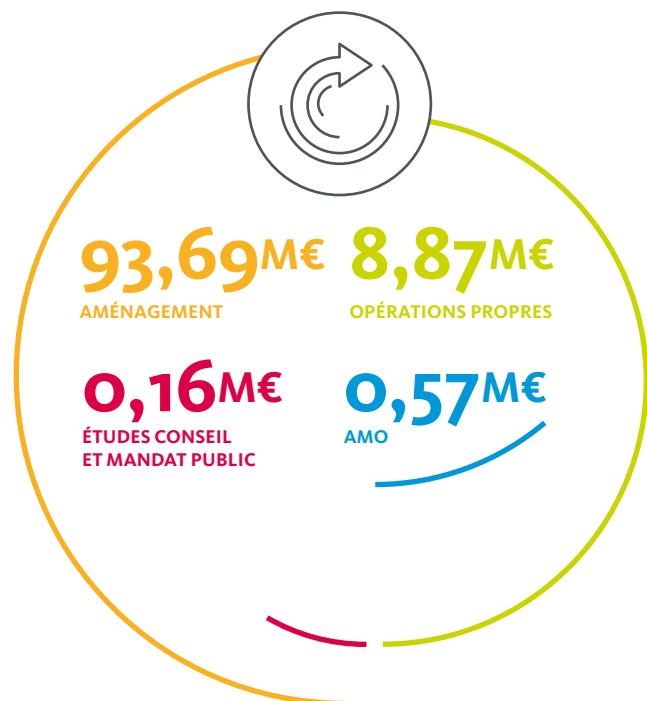
En tant que membre invité de son conseil d'administration, quel regard portez-vous sur Sadev 94 ?

C'est un bel outil au service de l'aménagement. Surtout, il y a une réelle volonté de travailler un aménagement au service de tous - des habitants et des collectivités -, mais aussi du développement durable et du rééquilibrage de ce territoire val-de-marnais qui a longtemps été conçu comme servant de Paris. Je retrouve cet état d'esprit aussi bien parmi les équipes, les dirigeants, les administrateurs que les partenaires privés de Sadev 94. Tout le monde tire dans le même sens, vers l'intérêt général. Nous partageons donc une relation de confiance. Sadev 94 agit à la fois avec un grand professionnalisme et une belle capacité de dialogue et de mobilisation. C'est ce qui lui permet d'incarner ce bel outil, un outil efficace qui obtient d'excellents résultats.

Comment voyez-vous son avenir ?

Depuis plus d'un quart de siècle, Sadev 94 s'est imposée dans le monde de l'aménagement francilien. Elle doit selon moi s'appuyer sur ses qualités, reconnues, pour continuer à promouvoir un aménagement innovant, qui contribue à l'amélioration de la qualité de vie et d'emploi des populations, dans le sens du développement durable et de l'équilibre de notre département.

CHIFFRES CLÉS



RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ

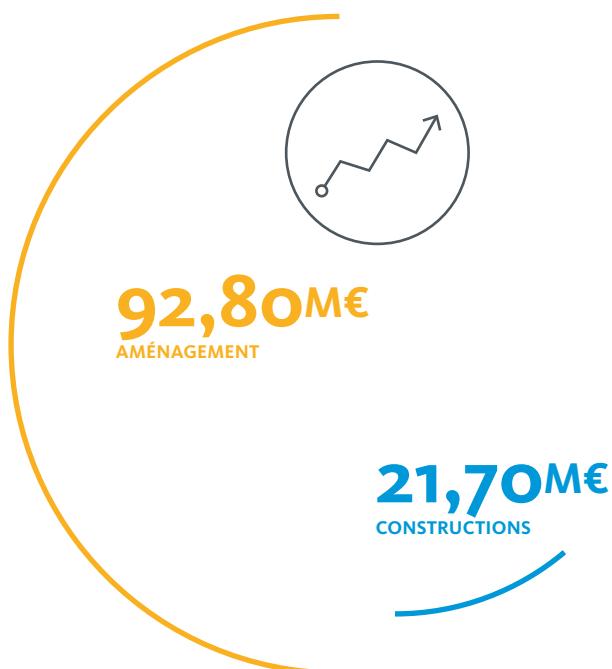
(en million d'euros)

103,29M€

INVESTISSEMENT TOTAL 2019

(en million d'euros)

114,50M€



RÉMUNÉRATION ET RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ

TOTAL 2019 (en million d'euros)

7,63M€

SURFACES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT (EN M²)

3,25 Millions

TERTIAIRE / ACTIVITÉ / COMMERCE
1 600 000 M²

LOGEMENT 1 500 000 M²

ÉQUIPEMENT 150 000 M²

SURFACES À COMMERCIALISER (EN M²)

1,48 Million

TERTIAIRE / ACTIVITÉ / COMMERCE
850 000 M²

LOGEMENT 63 000 M²

POTENTIELS LIÉS À LA RÉALISATION ET AU DÉVELOPPEMENT

60 000 Emplois

BUREAUX 900 000 M²

ACTIVITÉS 500 000 M²

COMMERCES 200 000 M²

LOGEMENTS EN ACCESSION ET LOCATIF EN DÉVELOPPEMENT

18 000 Logements

POUR 1 500 000 M²

RÉSULTAT DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔT (en million d'euros)

1,17 M€ 2016

1,07 M€ 2017

2,85 M€ 2018

1,51 M€ 2019

63

OPÉRATIONS
ACTIVES

5

OPÉRATIONS DE
CO-PROMOTION

22

CONCESSIONS
D'AMÉNAGEMENT

5

ÉTUDES

20

OPÉRATIONS
PROPRES

6

MISSIONS
D'ASSISTANCE
TECHNIQUE

5

MANDATS
OU ASSIMILÉS

20

COMMUNES

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.

Plus de 30 ans d'expérience au service des politiques territoriales

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 apporte sa valeur ajoutée, 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, forte de son expérience de la concertation avec les citoyens, 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 toutes les chances de réussite de son côté, Sadev 94 est certifiée ISO 9001 sur l'ensemble de son activité.





Répondre aux besoins actuels, anticiper l'avenir

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, articulation entre densité et ville avenante pour tous, structure urbaine résiliente face aux défis environnementaux et aux crises de santé publique... 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 associant les citoyens, 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 ensemblier 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 et structures de l'économie sociale et solidaire, équipements et espaces publics, parcs et jardins. Elle conjugue qualité, respect de l'environnement et équilibre économique.

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

Définir les meilleures solutions

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.



L'AMÉNAGEMENT

Dessiner la ville de demain

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, intégration des exigences environnementales, 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.

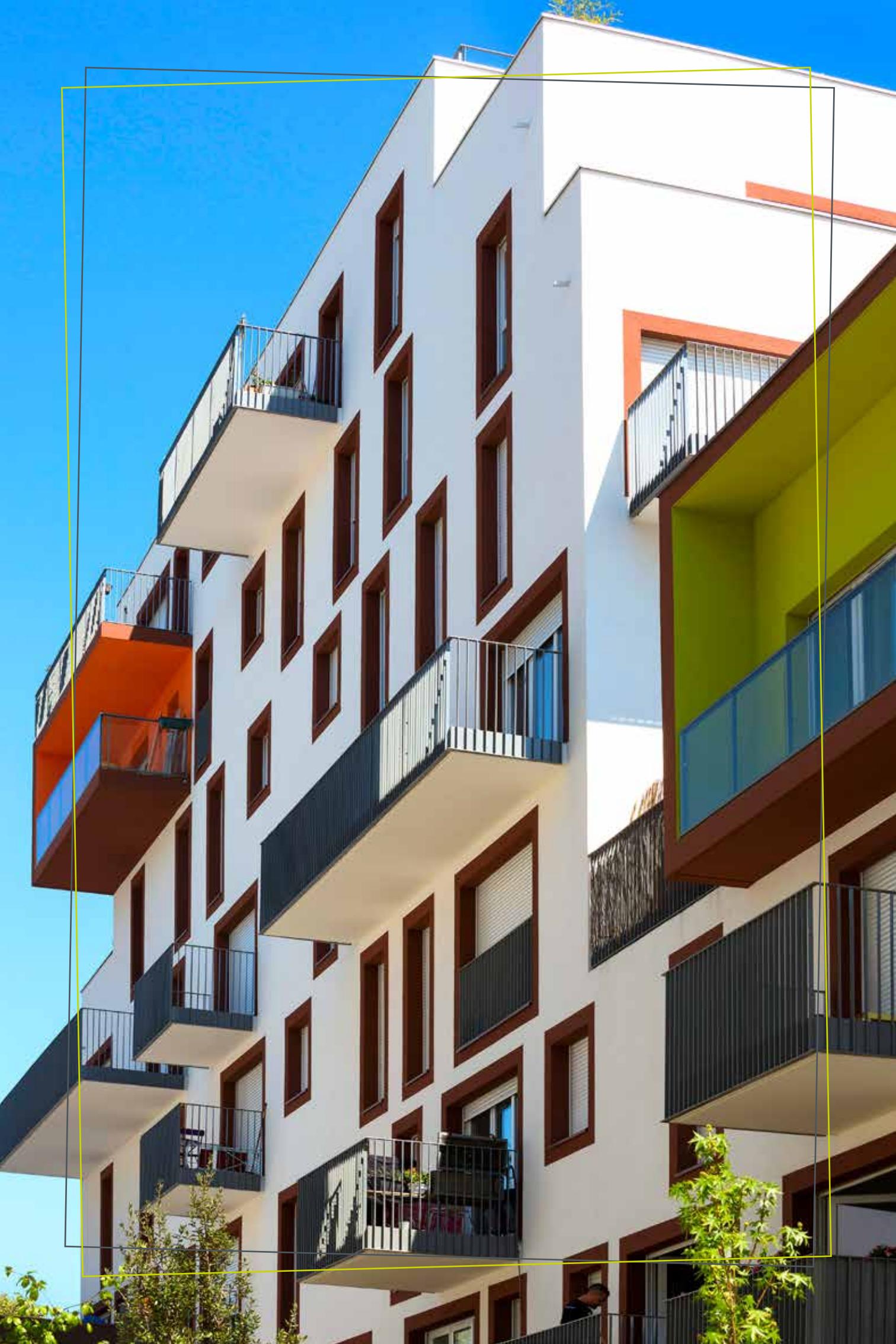


LA CONSTRUCTION

Un savoir-faire au service de la qualité

Sadev 94 réalise des opérations de construction pour des acteurs publics ou privés, adaptant à chaque cas son mode d'intervention. Elle assure la maîtrise d'ouvrage déléguée des collectivités territoriales pour la conception et l'édification d'équipements publics : groupes scolaires, collèges, parcs, espaces culturels... Elle est aussi mandatée pour la réalisation des équipements en lien avec les opérations d'aménagement qu'elle conduit. Pour des acteurs privés, elle construit des logements, des bureaux et des bâtiments d'activités dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement ou de contrats de promotion immobilière, notamment pour les bailleurs sociaux qui lui font confiance. Elle intervient désormais également en co-promotion pour la réalisation de programmes résidentiels en accession à la propriété.





NOS ATOUTS

PARTAGER NOTRE RICHESSE PROFESSIONNELLE ET HUMAINE

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

Une référence de l'aménagement urbain

Mutations urbaines, évolutions économiques, sociales et environnementales agitent l'espace francilien. Comme le Grand Paris Express, qui permettra une desserte rapide des territoires périphériques de la capitale et contribuera à l'essor de nouveaux pôles économiques et urbains, de grands projets d'aménagement structurants sont à l'œuvre. Dans ce contexte, forte de son expérience dans le Val-de-Marne, de sa connaissance du territoire et de ses multiples acteurs, Sadev 94 a vocation à contribuer au développement de la métropole et de ses territoires.

Un partenaire de confiance

Plus de 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.

Une structure solide

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, pragmatique et éthique. 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.

Au service de l'intérêt général

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.



ARCUEIL



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



- ▶ Achèvement des constructions des programmes (Soulas et Green Oak)

La Vache-Noire

Une entrée de ville diversifiée

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.

Le quartier poursuit sa mue

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 2019, Sadev 94 a cédé la Maison Soulas à Gidec, investisseur, pour l'implantation dès 2021 d'un restaurant. Les travaux de construction de Green Oak par Kaufman & Broad sur le lot du 32-34 avenue Aristide Briand se poursuivent et verront la livraison d'un programme de bureaux d'environ 10 600 m² de surface de plancher en limite avec la ville de Bagneux. Le bâtiment, innovant, sera construit en structure bois et planchers en béton.



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.

Un espace piétonnier végétalisé

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. Les deux bâtiments seront reliés par un espace piétonnier paysager d'environ 2 000 m² entre l'avenue Laplace et le centre commercial, véritable valeur ajoutée de ce projet.

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). Enfin, le projet de l'allée Nikky de Saint-Phalle, véritable colonne vertébrale au milieu de l'îlot Laplace, a été dessiné en concertation avec la population arcueillaise. La consultation des entreprises a été lancée en vue de réaliser cet espace concomitamment à la livraison de l'immeuble, à l'été 2020.

ARCUEIL



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES

- ▶ Achèvement des travaux



Jean-Claude ROULENDES

Président fondateur d'IDEVE

“ Il y a une éligibilité en tertiaire qu'il faut résolument promouvoir dans le Val-de-Marne. J'y crois profondément, pour IDEVE comme pour ce territoire. ”

Pouvez-vous présenter IDEVE ?

Fondée en 2006, IDEVE est une société indépendante spécialisée dans le développement et le management d'opérations immobilières majeures, souvent complexes. Nous déployons les compétences ordinairement détenues par les promoteurs nationaux en immobilier tertiaire, dans des environnements où ce dernier concourt à fabriquer de nouveaux quartiers. Depuis sa création, IDEVE a travaillé sur 12 opérations, dont deux IGH à la Défense. Un artisan donc.

Quelles sont les caractéristiques du programme Osmose, à Arcueil, et pourquoi avoir choisi ce site ?

Il y a une éligibilité en tertiaire qu'il faut résolument promouvoir dans le Val-de-Marne. J'y crois profondément, pour IDEVE comme pour ce territoire. En 2014, nous opérons depuis 8 ans à La Défense et cherchions d'autres profils d'actifs en tertiaire. Nous avons amené un premier investisseur à Gentilly puis rencontré Sadev 94. Nous avons alors visité deux sites à Arcueil et acquis la conviction que celui du Chaperon-Vert serait pertinent : son environnement immédiat, sa desserte, son format et son agenda devaient pouvoir être exploités par IDEVE avec succès. En bordure de la Vache Noire, le projet s'insère dans un quartier ANRU requalifié avec une composante résidentielle forte. La constructibilité envisagée par la Ville et son aménageur était raisonnable et permettait d'anticiper la création de beaux espaces extérieurs, en jardins et terrasses, chose assez rare à un kilomètre de Paris.

Quels ont été vos partis pris ?

Nous ne voulions pas réciter le tertiaire des quartiers d'affaires autoproclamés : nous avons préféré avec Arte Charpentier imprimer dans ce quartier une matérialité en façade assez minérale au soutien d'une volumétrie aimable composée de retraits successifs et d'un jardin central. Sadev 94 nous a invités à retenir l'idée d'un vaste hall traversant sur deux niveaux, entre l'avenue Lénine et le jardin ; ce parti a doté les 16 000 m² d'Osmose de deux noyaux de circulations verticales. Nous nous sommes naturellement inscrits dans une démarche exemplaire de développement durable : économes en énergie et généreux dans l'offre de bien-être et de connectique, labels à l'appui.

Où en est la commercialisation d'Osmose ?

Cet immeuble de 7 étages offrait plusieurs plateaux de 2 500 m² comme la possibilité d'une subdivision locative d'une aile complète du bâtiment (soit près de 50 %) avec privatisation de sa distribution verticale. Nous avons rapidement rencontré Atlantic, leader français du chauffage domestique, qui a souhaité privatiser l'aile nord. La suite de nos prospections nous a amenés à rencontrer J.P. Morgan, propriétaire d'immeubles loués dans le sud parisien, qui s'est porté acquéreur d'Osmose plus de 12 mois avant sa livraison. C'est donc un beau succès commercial.



Le Chaperon-Vert

Un quartier repensé pour ses usagers

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.

La touche finale

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 a été piloté par la Ville. Le lot 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 l'opération.

ARCUEIL



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



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

PERSPECTIVES



- ▶ Livraison du lot 9
- ▶ Finalisation des espaces publics de la ZAC (venelles Nord et Sud)



ARCUEIL



AMÉNAGEMENT

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 de l'acte de vente avec la Compagnie de Phalsbourg
- ▶ Conception et aménagement des espaces publics de la ZAC
- ▶ Transfert foncier avec le CD94

Zac du Coteau

Un site à haut potentiel

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.

Vers un nouveau pôle d'activité

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 un ensemble de 82 000 m² SDP à usage de bureaux, hôtel, restaurant, commerces et équipements. Baptisé Écotone, ce programme a fait l'objet d'une promesse de vente signée en juin 2019 pour une livraison prévisionnelle en 2025.





BAGNEUX



AMÉNAGEMENT

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

PERSPECTIVES



- ▶ Cession du lot B2 (Network II) à Codic/Nexity_Tertiaire
- ▶ Première cession sur le pôle des gares (lot G2)
- ▶ Finalisation de la maîtrise foncière et première cession sur le secteur 4
- ▶ Signature de la promesse de vente sur les lots C1.1 et C1.2
- ▶ Achèvement des programmes Odyssée par Nexity (82 logements) et Network I par Codic/Nexity_Tertiaire (bureaux)
- ▶ Livraison des espaces publics des secteurs 1 et 2
- ▶ Lancement des travaux d'espaces publics du parvis des gares

Zac Écoquartier Victor-Hugo

La « première pierre » du Grand Paris

Située au nord de la commune de Bagneux, aux lisières d'Arcueil et de Cachan le long de la RD 920 (ex-RN 20), La ZAC Écoquartier Victor-Hugo 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 (GPE) prévue pour 2025. Ce projet œuvre au développement de l'activité économique tertiaire et commerciale pour un rééquilibrage emplois/habitants à Bagneux. Sa programmation résidentielle prévoit différents types de logements qui 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.

La ville durable et accessible

Ce projet, inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et de développement durable, promeut 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.

L'année 2019 a permis la désignation de cinq équipes de promoteurs et architectes (L4.2 : Gambetta/Toa ; L5 : Emerige + Sadev 94/Lambert&Lenack ; L8 : Woodeum/Nicolas LAISNE ; C1.1 et C1.2 : Fiminco + Pitch Promotion/Wilmotte et associés), à l'issue d'une consultation innovante. À ces cinq équipes s'ajoute un bailleur social (L4.1 : 3F/Tolila-Gilliland). La formalisation de ces projets résidentiels a fait l'objet d'un travail de co-conception avec les habitants au cours de trois mois d'ateliers. Deux premiers permis de construire ont été déposés à la fin de l'année par Immobilière 3F sur le lot L4.1 et Gambetta sur le lot L4.2. Le permis de construire du premier lot G2 de la ligne 15 du GPE a été approuvé, pour un démarrage chantier prévu en 2020.

Le quartier du théâtre a aussi été achevé dans sa totalité, offrant désormais logements, bureaux, équipements publics (crèche, théâtre) et espaces publics neufs qualitatifs et écologiques (parvis piéton, parc, aire de jeux, jardins partagés).



Nathalie LEROY

Paysagiste DPLG associée Arte Charpentier

*“ La ville dense ne se fait pas
au détriment des espaces publics
et de la qualité de vie. ”*

Quels sont les contraintes et les atouts de la ZAC Victor-Hugo, à Bagneux ?

Les contraintes sont aussi des atouts. En vue de l'implantation d'une gare de métro, la Ville avait besoin de densifier ce quartier qui présentait un tissu urbain déjà constitué avec sa trame viaire, de grandes parcelles accueillant des macro-lots des années 1960 et des petits pavillons. Dès le début de notre intervention, il y a une dizaine d'années, cette densification devait donc se faire dans la dentelle, avec ce préexistant, pour atteindre une « densité désirée » en travaillant sur la taille des lots urbains, sur la trame viaire et en accentuant la présence végétale.

Qu'est-ce qui a permis d'obtenir le label Ecoquartier ?

La façon de faire les logements et les espaces publics est extrêmement importante. Concernant les logements, les exigences du cahier des charges étaient fortes quant à l'enveloppe climatique, à la thermique, à l'ensoleillement... Concernant les espaces publics, nous avons imposé une présence végétale généreuse en créant de grands îlots de fraîcheur. Nous avons aussi travaillé sur la récupération des eaux pluviales en désimperméabilisant les sols et en infiltrant l'eau (noues, jardins de pluie). Autre élément incontournable de notre travail, la concertation et la co-construction avec les habitants ont pris de l'ampleur à Bagneux pour ce quartier Victor-Hugo.

Où en est la réalisation des espaces publics ?

Une grande partie de notre travail a consisté à mettre en réseau et à intensifier une présence végétale déjà là, mais peu visible, pour obtenir une trame verte sur l'ensemble du quartier qui permet d'avoir accès, en tout point, à un espace végétalisé, de calme ou de promenade. Au-delà de ces voies vertes, le quartier compte un nouveau parc public, un square, des jardins partagés, un parvis de théâtre renouvelé... Plus du tiers des espaces publics a été livré. En chiffres, la ZAC présentait 25 % d'espaces végétalisés et environ 4 000 m² d'espaces publics en 2011 contre deux fois plus d'espaces publics, 2 % de terres perméables en plus et 50 % d'arbres supplémentaires en 2019, malgré 2 000 logements créés. La ville dense ne se fait pas au détriment des espaces publics et de la qualité de vie.

Comment se passe votre relation de travail avec Sadev 94 ?

Il y a eu un vrai suivi dès la reprise par Sadev 94 du traité de concession de la ZAC à la Semaba, en 2016. Nous avons depuis des échanges constructifs. C'est une relation fructueuse et une expérience riche d'un point de vue professionnel et humain. Nous avons d'ailleurs été récompensés fin 2019 : une fiche-projet a été éditée par le Cerema au sujet de la désimperméabilisation des sols de l'éco-quartier Victor-Hugo et nous avons obtenu le Grand Prix Fimbacte - cadre de vie pour notre travail sur ce quartier.



BAGNEUX



CONSTRUCTION

PERSPECTIVES



- ▶ Dépôt, approbation du PC et lancement de la commercialisation
- ▶ Cession du lot

SCCV Bagneux Courbet

Un art de vivre

Une consultation innovante de promoteurs a été lancée en décembre 2018 sur le secteur 4 de la ZAC Ecoquartier Victor-Hugo à Bagneux. Cette consultation avait pour objectif de désigner l'opérateur immobilier (Emerige résidentiel) avec lequel Sadev 94 va s'associer en vue de développer un programme immobilier sur le lot L5 de la ZAC.

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 146 logements en accession, avec en rez-de-chaussée 1 000 m² de Small Office Home Office (Soho) permettant l'installation d'activités artisanales et de 71 places de stationnement. La ligne directrice de ce projet consiste en la création d'une cour artisanale animée par des ateliers en rez-de-chaussée (Soho) visant à accueillir des activités artistiques et/ou artisanales et des espaces partagés au sein de l'ensemble de logements collectifs. De nombreuses percées visuelles permettront de relier l'ensemble immobilier à son environnement. L'art tient une place importante dans ce projet. Une réflexion est amorcée sur la notion de bâtiment-œuvre. Une promesse de vente a été signée en novembre 2019 avec Emerige. Un important travail de conception et de rationalisation est en cours et devait permettre le dépôt du permis de construire au début de l'année 2020. La livraison de ce programme est prévue pour le premier trimestre 2023.



Zac du Moulin-Blanchard

Vers une nouvelle dynamique de quartier

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.

Des logements pour tous

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. Une opération privée est en cours de montage pour la réalisation d'environ 80 logements et d'une cellule commerciale.

Suite au vote de l'avenant de transfert par le conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris en 2019, Sadev 94 s'apprête à se voir confier la concession au cours de l'année 2020.

BAGNEUX



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

- ▶ Environ 450 logements
- ▶ 1 crèche municipale

PERSPECTIVES

- ▶ Transfert de la concession au bénéfice de Sadev 94
- ▶ Poursuite des acquisitions foncières
- ▶ Poursuite du montage de l'opération privée à l'angle Fontenay/Allende



BAGNEUX



AMÉNAGEMENT

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

Albert-Petit/Plaine de Jeux

De la gestion opérationnelle à la concession d'aménagement

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.

Des espaces publics signés Sadev 94

Depuis 2016, la SEMABA a confié un mandat de gestion opérationnelle que Sadev 94 a assuré jusqu'en 2019. Par suite de la signature de l'avenant de transfert voté par le conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris en décembre 2019, Sadev 94 s'est vu confier la concession d'aménagement.

Un dernier lot est sous promesse de vente avec Coopimmo pour un programme de 32 logements en Bail Réel Solidaire. Sadev 94 reste en charge de 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 et l'équipement sportif.



Pup des Mathurins

Un projet partenarial d'envergure

L'opération des Mathurins à Bagneux prévoit la réalisation de 300 000 m² de SDP (dont 200 000 m² SDP environ de logements) sur l'ancien site de la Direction Générale de l'Armement à Bagneux. Un parc de 2 ha doit également voir le jour. Le pilotage du projet regroupe des partenaires privés, propriétaires du foncier (BNP et LBO France) et des partenaires publics (Vallée Sud Grand Paris et Ville de Bagneux) dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial. Ce document-cadre fixe les domaines d'intervention des maîtres d'ouvrages ainsi que les modalités de financement des espaces publics.

Sadev 94 mandataire de la Ville

Sadev 94 a été désigné mandataire des travaux relevant des compétences de la Ville en septembre 2019. Après avoir coordonné la désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine au dernier trimestre 2019, Sadev 94 pilote désormais la conception des aménagements urbains.

BAGNEUX



AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVES



- ▶ Poursuite des études de MOE des espaces publics (AVP global et PRO phase 1)
- ▶ Démarrage des travaux de la Ville en 2022



BEZONS



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES 2020

- ▶ Cession du lot A3
- ▶ Poursuite des travaux de construction du macrolot
- ▶ Travaux d'aménagement des abords du macrolot
- ▶ Travaux de démolition de l'ancienne salle polyvalente
- ▶ Poursuite des travaux d'aménagement du parc Bettencourt
- ▶ Livraison de la résidence étudiante de 145 logements
- ▶ Livraison de la salle polyvalente Elsa Triolet-Aragon
- ▶ Dernières acquisitions foncières

Cœur-de-Ville

Un centre-ville entièrement repensé

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, d'un groupe scolaire composé de 16 classes et d'un complexe sportif, le centre-ville va aussi 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.

Les travaux se poursuivent

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 en 2018 de l'autorisation d'exploitation commerciale pour le cinéma a donné à Altarea Cogedim le feu vert pour démarrer son programme de près de 750 logements et d'environ 20 000 m² de commerces. L'année 2019 a, elle, été marquée par le lancement de la première phase des travaux de réaménagement et d'extension du parc Albert Bettencourt, par la poursuite des travaux de construction de la salle polyvalente Elsa Triolet-Aragon, dernier équipement public de la ZAC, par le démarrage des travaux de construction de la résidence étudiante totalisant 145 logements dont la maîtrise d'ouvrage est portée par le groupe Pichet, et par la signature avec Altarea Cogedim d'une promesse de vente pour la réalisation sur le lot A3 d'un programme immobilier de 230 logements environ.

Quelles sont vos ambitions pour le parc Bettencourt, à Bezons ?

Ce projet s'inscrit dans l'opération d'aménagement Cœur de ville conduite par Sadev 94. Le Parc Bettencourt, créé dans les années 1970, y tient une place particulière : il en est le cœur de nature, avec des qualités d'espace ouvert traversable à tout moment de la journée. Pour son réaménagement et son extension, nous nous engageons à développer les conditions pour une nature généreuse en centre-ville très urbanisé. Nous avons pris le parti de créer un parc « naturel » articulant des structures arborées plus ou moins denses et de grandes prairies ouvertes, libres et boisées. Il offrira ainsi une diversité d'ambiances paysagères et d'espaces destinés à des usages variés : repos, promenade, activités sportives et lieu de convivialité en son cœur dont une aire de jeux co-conçue avec l'entreprise danoise Monstrum.

Comment avez-vous planifié les circulations ?

D'environ 4 hectares à terme, la superficie du parc est exceptionnelle et nécessite une lisibilité des parcours et des programmes. D'autant que ce parc est relié à de nouveaux équipements (groupe scolaire et maison des sports), ce qui en fait un lieu de rencontre et de convergences. Nous avons eu une démarche très volontaire pour l'apaisement des voiries et la transformation du mail Francis-de-Pressensé en mail piéton aux abords du parc. Nous avons ainsi minimisé les cheminements au profit de surfaces plantées, tout en conservant une lisibilité et un confort de parcours, les axes principaux menant tous aux divers programmes : aire de jeux, jardins, plateau multisport.

Quel travail avez-vous réalisé quant aux arbres ?

Le parc Bettencourt sera boisé, constitué d'environ 200 arbres conservés et de 700 autres plantés d'essences forestières franciliennes. Nous voulons diversifier au maximum les milieux et offrir des variations saisonnières évidentes. Ces plantations d'arbres plus ou moins denses offriront ainsi des atmosphères différentes dans lesquelles s'inscrivent les programmes.

En quoi ce futur parc a-t-il contribué à l'obtention du label ÉcoQuartier et où en est sa réalisation ?

Il est une pièce maîtresse de l'écoquartier et contribue de facto aux ambitions affichées par Sadev 94 en matière d'augmentation de la biodiversité, de création d'îlots de fraîcheur et de gestion naturelle des eaux pluviales. La première phase est achevée ; c'est un événement car elle permet aux habitants de retrouver un espace naturel de proximité avec une aire de jeux atypique. Les arbres plantés forment déjà des masses arborées encadrant les prairies ouvertes. Une autre phase de plantations sera réalisée à l'automne pour finaliser notamment le jardin faisant face à des gradins déjà installés. D'autres phases démarreront prochainement.

Claire TRAPENARD

Paysagiste associée
D'ici là, paysages et territoires

“ Nous avons pris le parti de créer un parc « naturel » articulant des structures arborées plus ou moins denses et de grandes prairies ouvertes, libres et boisées. ”



BOISSY-SAINT-LÉGER



AMÉNAGEMENT

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
- ▶ Réalisation des travaux de restructuration et de démolition d'une partie du centre commercial
- ▶ Dépôt des permis des lots 1 et 2 (logements, commerces, maison des jeunes, parking)
- ▶ Production du dossier de consultation des entreprises pour les espaces publics
- ▶ Cession du terrain à ADOMA pour la réalisation d'un foyer de travailleurs migrants de 211 lits

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 est fortement dégradée et occupée seulement au tiers de ses capacités. La ville de Boissy-Saint-Léger a donc engagé un processus de renouvellement de ce secteur avec la création de la ZAC La Charmeraie sur un périmètre opérationnel de près de 7 hectares.

Le projet entre en phase opérationnelle

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. En 2019, la procédure d'expropriation est rentrée dans sa phase judiciaire. De premiers jugements et des accords avec les propriétaires et/ou exploitants ont été obtenus. L'ensemble des jugements était attendu début 2020. Cette étape marque la fin de la maîtrise foncière qui laisse place aux travaux de restructuration et de démolition du centre commercial. Les marchés de démolition et de restructuration ont débuté fin 2019. Ils ont été accompagnés d'une communication accrue auprès des habitants (réunion publique, supports physiques totem, bâche, street-art).

Un permis de construire a été déposé et obtenu par Adoma pour la construction sur le lot 10 de la ZAC d'un foyer de travailleurs migrants qui permettra par la suite de démolir le foyer actuel vétuste. Par ailleurs, deux permis de construire sont en cours d'élaboration pour les lots 1 et 2 qui borderont la future place publique de la ZAC.



Zac Aimé-Césaire

Un nouveau quartier en centre-ville

En bordure de la RD 19, à l'intersection du centre historique, d'une zone pavillonnaire et de grands ensembles, Sadev 94 a aménagé 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.

De l'art et des espaces publics de qualité

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 créent un véritable espace public dédié à de nouveaux usages.

En 2019, Sadev 94 a terminé les travaux d'espaces publics de la phase 2 sur le parvis Aimé-Césaire et la place centrale. Sadev 94, maître d'ouvrage, a suivi les travaux d'aménagement du centre d'Art, au pied des 170 logements livrés l'année précédente 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. Le Centre d'Art Jean-Pierre Jouffroy a été inauguré le 21/09/2019 en présence de la famille de l'artiste. La première exposition était consacrée à la Paix et a attiré une foule de curieux.

BONNEUIL-SUR-MARNE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES

- ▶ Clôture de l'opération d'aménagement à la fin de la GPA du centre culturel



CHAMPIGNY-SUR-MARNE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



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

PERSPECTIVES 2020



- ▶ Livraison du programme immobilier de 48 logements
- ▶ Poursuite des travaux de construction de 29 logements
- ▶ Démarrage des travaux de construction d'une médiathèque réalisés par la Ville

Le Bois-L'abbé

Un important projet de rénovation urbaine

Lancée en 2010, la réhabilitation du quartier du Bois-l'Abbé est un projet de rénovation urbaine aux dimensions impressionnantes. Approuvé et financé par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), la Ville de Champigny-sur-Marne, la Région, le Département du Val-de-Marne et la Caisse des Dépôts, il concerne 2 500 logements collectifs, soit le parc de logements sociaux le plus important de Champigny-sur-Marne, représentant 12 % de la population de la ville.

Favoriser la mixité sociale dans un cadre à taille humaine est l'objectif premier de ce programme impliquant la réhabilitation et la construction de logements diversifiés : locatifs sociaux, en accession sociale 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.

Dernières pierres à l'édifice

Sadev 94 est l'aménageur de ce projet d'envergure en voie d'achèvement. Elle a réalisé le réaménagement des espaces publics, procédé à la reconstruction du groupe scolaire Anatole-France, qui accueille environ 750 élèves, et cédé des droits à construire pour la réalisation de programmes immobiliers de logements en accession libre, locatifs sociaux et locatifs libres. L'année 2019 a été marquée par la poursuite des travaux de construction de 48 logements en accession libre par Demathieu & Bard, la livraison du programme immobilier de 41 logements locatifs sociaux par BATIGERE, le démarrage des travaux de construction de 29 logements locatifs libres par l'AFL, et la livraison définitive des espaces publics.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS



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

PERSPECTIVES



- ▶ Obtention du PC initial déposé le 01/10/2018 et obtenu le 14/02/2019
- ▶ PC modificatif déposé le 16/01/2020 et obtenu le 05/03/2020
- ▶ Démarrage des travaux : début 2021 si le recours sur le PC est réglé



Champ-de-L'alouette

Un ensemble service public - logements bientôt lancé

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). 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



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



- ▶ 4,7 hectares de ZAC
- ▶ 20 000 m² SDP de bureaux

PERSPECTIVES



- ▶ Cession des deux derniers lots de l'opération pour la réalisation de programmes immobiliers tertiaire et de résidence services
- ▶ Fin des travaux de dépollution des lots 1, 2 et 3
- ▶ Préparation de la clôture de l'opération

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.

Un programme tertiaire supplémentaire

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 2019, Sadev 94 a procédé à l'acquisition de l'assiette foncière du lot 3 de la ZAC auprès du département du Val-de-Marne. Des échanges approfondis ont aussi été menés avec un opérateur en vue du développement d'un programme tertiaire de plus de 5000 m².

CHAMPIGNY-SUR-MARNE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

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

PERSPECTIVES

- ▶ Dépôt des premiers PC en vue de la réalisation de la première phase : Cité Artisanale des Compagnons du Tour de France, immobilier d'entreprises pour activités productives et logements



Simonettes-Nord

Un nouveau quartier va sortir de terre

La reprogrammation du site des Simonettes-Nord bordant l'autoroute A4 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 15 000 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.

La ligne 15 à proximité immédiate

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

En 2019, la promesse de vente a été signée avec Altarea Cogedim, dont le développement du programme immobilier se fera en deux phases.



Simonettes-Nord

Nouveau quartier, nouveaux espaces publics

Les développements urbains sur les Simonettes-Nord nécessitent la réalisation d'une nouvelle trame viaire, pour desservir les futures constructions, assurer la desserte de la gare BVC depuis les différents quartiers de Champigny.

Un Projet Urbain Partenarial ouvre la voie

La ville de Champigny a donc lancé une consultation en mai 2019 afin de désigner un mandataire pour la réalisation et la requalification des espaces publics du secteur Simonettes-Nord et Hauts Bonne Eau. À l'été, Sadev 94 a été retenue et a entamé ses missions. La maîtrise d'œuvre du projet a été désignée en décembre. Il s'agit d'un groupement formé par l'agence François Leclercq et les bureaux d'études Ingetec, RRA, EODD. Le projet d'espaces publics, financé en grande partie par les projets immobiliers des Simonettes-Nord sous la forme d'un PUP (Projet Urbain Partenarial), a pour objectifs de désenclaver le site, permettre un développement urbain mixte, respecter et valoriser la qualité paysagère et favoriser ainsi la biodiversité, proposer une qualité d'usage pour tous les habitants et usagers de la zone. La colonne vertébrale de cette nouvelle trame viaire sera la traverse paysagère, un axe reliant la gare BVC à la Gare des Boullereaux composé d'une chaussée partagée pour tous les modes de déplacement et d'une large bande végétale, qui permettra la gestion des eaux de pluie et constituera un corridor écologique.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

- ▶ Un site de 7 hectares

PERSPECTIVES 2020

- ▶ AVP pour l'ensemble du secteur et PRO pour la phase 1 des espaces publics
- ▶ En fin d'année : Démarrage des travaux préparatoires, intervention de l'archéologie préventive, et réalisation des actions en faveur de la biodiversité (déplacements des hérissons, mise en défends des zones d'intérêts à préserver)



Saïd Benhamana

Directeur de la Fédération Compagnonnique
d'Île-de-France

“ Nous avons décidé de réunir nos pôles franciliens sur un même site aux Simonettes-Nord, à Champigny-sur-Marne, pour la proximité de Paris et des transports, et la densité de population et d'entreprises capables de proposer des emplois à nos apprenants. ”

Qui sont les Compagnons du Tour de France ?

La Fédération Compagnonnique des Métiers du Bâtiment et Autres Activités a été créée en 1952. C'est l'un des 3 grands mouvements compagnonniques actuels. Le compagnonnage remonte au 13^e siècle selon les historiens et à l'édifice du Temple de Salomon selon la légende. La Fédération Compagnonnique, association de loi 1901, regroupe sept sociétés : six des métiers du bâtiment et une de boulangers-pâtisseries. Nous avons une mission de formation.

Comment est né le projet de Cité artisanale des Compagnons en Ile-de-France et quelles en seront les caractéristiques principales ?

En Île-de-France, nous sommes dispersés sur trois sites : un pôle Itinérance dans le 19^e arrondissement, un pôle Formation à Saint-Thibault-des-Vignes, et un petit musée dans le 6^e arrondissement. Nos bâtiments ont vieilli et cette dispersion ne permet pas les synergies, les rencontres et le partage qui sont des valeurs du compagnonnage. Nous avons décidé de réunir nos pôles franciliens sur un même site aux Simonettes-Nord, à Champigny-sur-Marne, pour la proximité de Paris et des transports, et la densité de population et d'entreprises capables de proposer des emplois à nos apprenants. Sur près de 15 000 m² de surface de plancher, la Cité artisanale accueillera donc un pôle Formation avec plateaux techniques, gymnase et salle de conférences. Il y aura aussi des bâtiments administratifs et un espace musée pour exposer les maquettes réalisées par nos Compagnons et nos apprenants. On y trouvera enfin un pôle Itinérance avec hébergement et deux salles de restauration dont une ouverte au public.

Quelles formations y seront dispensées ?

Nous accueillerons des apprentis en CAP, BP et formations post-bac sur les métiers du bâtiment : charpente, menuiserie, maçonnerie, plomberie, chauffage, peinture, couverture, zinguerie et encadrement. Des formations d'un an seront proposées à des stagiaires, souvent demandeurs d'emploi en reconversion. A terme, nous espérons 500 apprentis par an, plus les stagiaires et des salariés en formation continue.

Comment ce projet est-il financé et quand la Cité artisanale des Compagnons ouvrira-t-elle ses portes ?

Le financement provient en partie de subventions publiques de la Ville de Champigny-sur-Marne, de l'EPT Paris-Est-Marne et Bois, du Département du Val-de-Marne, de la Région Ile-de-France, ainsi que de l'État et de la CAF pour notre pôle hébergement, qui répond aux critères des foyers de jeunes travailleurs. Nous finançons aussi en fonds propres, par la vente de nos bâtiments actuels, et nous contracterons un emprunt. L'ouverture des portes est prévue en septembre 2023.



CHAMPIGNY-SUR-MARNE



CONSTRUCTION

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



- ▶ Obtention du premier PC :
(déposé le 01/07/2019 et obtenu le 10/03/2020)
- ▶ Lancement des travaux de la phase 1 (Verdun) en fin d'année 2020

Place Lénine

Un centre-ville à revitaliser

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.

Une opération en deux étapes

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 mi-2023. La seconde, îlot Carnot, doit intervenir en 2025.





CHEVILLY-LARUE



DÉVELOPPEMENT

Une nouvelle mission d'AMO pour Sadev 94

La ville de Chevilly Larue est constituée de plusieurs centralités qui se sont développées sur un tissu urbain découpé ou isolé par différentes infrastructures d'ampleur régionale. C'est notamment le cas d'un secteur s'articulant autour du « centre administratif et culturel » et d'une partie du patrimoine de la Congrégation des sœurs de Notre Dame de la Charité, comprenant un large espace vert fermé au public, deux ailes historiques du bâtiment principal. Enclavé entre l'autoroute A6 à l'ouest, le Marché d'Intérêt National (MIN) de Rungis au sud, les emprises de la congrégation religieuse qui s'étendent à l'est et une zone d'activité au nord située sur la commune de l'Haÿ-les-Roses, permet toutefois une jonction entre deux parties de la ville avec comme axe de liaison principal l'avenue du Général de Gaulle qui le traverse.

Par sa position et les équipements qu'il regroupe, ce périmètre constitue donc un lieu stratégique pour la ville de Chevilly-Larue.

La nécessité de moderniser certains équipements et l'arrivée prochaine de la ligne 14 du métro avec une station à moins de 600 mètres, rendent nécessaire une réflexion nouvelle et globale sur l'aménagement de ce territoire. La Ville a organisé une consultation pour une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur la réalisation d'une étude urbaine préalable. Sadev 94, mandataire d'un groupement constitué de COBE (architecte urbaniste paysagiste) et EPDC (BET VRD) a été désignée lauréate pour conduire cette mission.



Quartier-Du-Port

Les bords de Seine retrouvés

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 rendre à nouveau aux habitants un accès aux berges de Seine en prolongeant le centre-ville de Choisy-le-Roi. Il est également question par le biais de ce nouveau quartier d'encourager l'emploi par de l'activité tertiaire, de la restauration, des services de proximité ainsi que de l'hôtellerie. La construction de 830 logements a été finalisée, ainsi que l'aménagement de plus de 4 hectares d'espaces publics : rues nouvelles, parc, belvédère, pont des Mariniers, 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.

Sport, santé et mixité à l'horizon

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 a été consacrée à la mise en œuvre des procédures administratives permettant de réaliser les 58 000 m² SDP destinés à de la formation, des bureaux, de la restauration ainsi que des logements pour tous (familles, seniors et étudiants), et à l'implantation d'une Maison des Sports et d'une Maison de Santé. Le PLU a notamment été révisé suite à une concertation des habitants. Les études du permis d'innover ont également été lancées sur le lot B3 ; cet important travail s'est appuyé sur toute la réflexion menée depuis 10 ans sur la Ville Résiliente face aux risques d'inondation sur le Quartier-du-Port, dont Sadev 94 a été précurseur.

CHOISY-LE-ROI



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 dossier de réalisation de la ZAC
- ▶ Actualisation de l'étude d'impact environnemental
- ▶ 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 » dont un dépôt de permis d'innover



CHOISY-LE-ROI



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



- ▶ 5 hectares de ZAC
- ▶ 600 logements diversifiés
- ▶ 2 000 m² d'activités type PME-PMI
- ▶ 1 équipement sportif de 1 928 m²

PERSPECTIVES



- ▶ Travaux de la résidence seniors développée par le groupe Réside Études : livraison mi-2021
- ▶ Livraison du gymnase

Hauts-Bornes

La dynamisation du sud de la ville se poursuit

Voisin des villes d'Orly et de Thiais, le quartier des Hauts-Bornes constitue l'une des entrées au sud de Choisy-le-Roi. Ce secteur peu urbanisé dispose de terrains peu exploités. La commune a donc pris la décision de le restructurer et de poursuivre ainsi la requalification des quartiers sud. Sadev 94 pilote ce projet qui associe 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.

Des travaux bientôt achevés

En 2019, un local d'activité de 1320 m² SDP a été réalisé par Atland au profit de la société Oriental Kitchen déjà implantée sur la commune. Les travaux du lot 2 de la résidence seniors Réside Études ont commencé à l'été et doivent aboutir mi-2021. Les travaux du gymnase se poursuivent pour une livraison à l'été 2020. En parallèle des travaux de la ZAC, RTE a procédé à l'enfouissement des lignes à haute tension qui traversent le site d'est en ouest, ce qui donne un nouveau visage au quartier.



Hautes-Bornes

Nouvel équipement pour les sportifs

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 ont été 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, prévue pour l'été 2020.

CHOISY-LE-ROI



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS

- ▶ 5 795 m² de superficie du terrain
- ▶ 1 884 m² de surface de plancher

PERSPECTIVES

- ▶ Livraison du gymnase à l'été 2020



IVRY-SUR-SEINE



AMÉNAGEMENT

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 social, 50 % en accession
- ▶ 44 ha d'espaces publics aménagés

Ivry Confluences

Le nouvel élan d'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 économique, social et environnemental.

Près d'un million de mètres carrés seront 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 comporte 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 échéance, Sadev 94 a choisi de consolider les compétences requises (conception, conduite du projet urbain et paysager, mais aussi concertation) au sein d'un unique groupement ayant pour mandataire l'agence uapS d'Anne Mie Depuydt. À ses côtés opéreront un deuxième cabinet d'architectes-urbanistes, Aclaa, l'agence de paysagistes Base, le bureau d'étude environnemental Zefco, et What Time Is It en charge de la concertation.



Ivry Confluences

Une belle dynamique à l'œuvre

Depuis le démarrage de l'opération Ivry Confluences, plus de 3 000 logements diversifiés ont été programmés dont la moitié a été livrée. 4 000 emplois sont en cours de développement dans des bâtiments neufs, majoritairement tertiaires, à proximité des stations de Tzen 5 et du RER C.

En outre, la réhabilitation de bâtiments industriels se poursuit, d'une part pour relocaliser les activités positionnées sur des emprises mutables, d'autre part pour accueillir de nouvelles entreprises, souvent issues de filières créatives, caractéristiques de l'Arc de l'innovation. 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 en lien avec le septième art, au sein de plusieurs bâtiments qui formeront à terme un véritable village audiovisuel.

Enfin, l'année 2019 a permis au nouveau groupement de maîtrise d'œuvre de reprendre en main le projet urbain. Une fois l'historique et le contexte assimilés, mais également les principaux enjeux analysés, cette nouvelle équipe a entrepris de formaliser sa vision urbaine pour le quartier Ivry Confluences dans un nouveau plan urbain stratégique. Ce document devra constituer le support de développement du projet, véritable guide à même de traduire toutes ses ambitions.

IVRY-SUR-SEINE



AMÉNAGEMENT

PERSPECTIVES 2020

- ▶ Finalisation du nouveau plan urbain stratégique
- ▶ Livraison d'un square de quartier et piétonnisation des berges de Seine
- ▶ Vente d'environ 30 000 m² de droits à construire et signatures de promesses de vente pour 20 000 m² de nouveaux développements immobiliers
- ▶ Poursuite des acquisitions foncières, de la démolition et de la mise en état des terrains



Anne Mie DEPUYDT

Architecte urbaniste,
fondatrice-gérante d'uapS

“ Nous mettons l'accent sur la nature et le rapport à la Seine, mais aussi sur l'originalité et la productivité pour créer une ville où on a envie d'habiter, de travailler, en réponse au défi climatique. ”

Pouvez-vous présenter le groupement que vous menez avec uapS pour la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC Ivry Confluences ?

Sadev 94 nous a désignés lauréat du nouvel appel d'offres en 2019. Le groupement est composé de quatre agences en plus d'uapS, agence d'architecture et d'urbanisme d'origine flamande. Nous nous sommes associés à ACLAA, jeune agence d'architectes-urbanistes, BASE paysagistes, Zefco, atelier de conception environnementale pour l'architecture et l'urbanisme, et What Time is I.T. – manufacture d'imaginaire chargée de la « concert'action ».

Quelles sont vos propositions pour donner un nouvel élan à cette opération engagée il y a plus de 10 ans ?

Le site est exceptionnel. Nous mettons l'accent sur la nature et le rapport à la Seine, mais aussi sur l'originalité et la productivité pour créer une ville où on a envie d'habiter, de travailler, en réponse au défi climatique. Nous nous intéressons à l'identité intrinsèque d'Ivry et notamment à son tissu urbain historique que nous réinterprétons : l'imbrication des volumes, le jeu des hauteurs ainsi que la mixité programmatique ; il faut sortir de l'écriture connotée ZAC. Nous préservons aussi la taille des grands îlots des usines d'antan pour y implanter des cœurs verts, de fraîcheur et de convivialité à la manière du béguinage flamand. Le grand parc le long de la Seine sera lui étendu sur toute la largeur de la ZAC. Nous sommes préoccupés par une forte présence de la nature, la gestion de l'eau, les économies d'énergie et la réduction du carbone. Nous voulons enfin challenger les promoteurs sur la qualité et la variété des logements, qui doivent de plus rester accessibles. Nous parlons d'ailleurs d'Ivry « POP City », pour Paysage, Originale, Productive et donc populaire.

En quoi consiste la démarche de « concert'action » ?

Les concertations se résument souvent à des réunions d'information qui attirent les mêmes profils. La « concert'action » menée par l'agence What Time is I.T. veut casser ces codes en allant au contact de tous les habitants dans l'espace public, sur un marché ou pour une balade en vélo, afin d'entendre les voix de tous. Cela nous permet de mieux connaître l'écosystème local, de travailler avec les habitants et de cerner leurs besoins et les usages qu'ils aimeraient avoir.

Comment s'est déroulée votre première année de travail ?

Nous sommes très contents et motivés. Nous avons des discussions professionnelles et franches avec Sadev 94 et la Ville, et une réelle confiance s'est installée. Notre premier atelier citoyen a été apprécié. Et j'ai vraiment le sentiment que nous nous battons tous pour cette POP City dont la stratégie sera prête cet été.



Collège Assia-Djebar

Les travaux de dépollution se sont poursuivis

L'ouverture des portes du collège Assia-Djebar pour la rentrée 2015 avait dû être reportée 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 depuis 2015 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. Depuis 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 interventions, dont la préparation a nécessité des études très fines ont démarré en fin d'année 2019 et se poursuivent pour s'achever en 2020. Ils font appel à des techniques pointues de protection de la nappe phréatique et se déclinent en plusieurs phases.

À l'issue de ces derniers travaux de dépollution, 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 en concertation avec les services de l'État, le Département et la commune d'Ivry-sur-Seine.

IVRY-SUR-SEINE



CONSTRUCTION

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



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS

- ▶ 25 classes scolaires maternelles et élémentaires
- ▶ 1 logement de fonction
- ▶ 1 centre de loisirs
- ▶ 344 places en gradins au sein du nouveau gymnase
- ▶ 278 logements spécifiques gérés

PERSPECTIVES 2020

- ▶ Démarrage des travaux

2^e groupe scolaire et résidence pour étudiants

Des équipements pour les scolaires et les sportifs

La ZAC 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 344 places assises en gradins permettant l'accueil des activités sportives du quartier, 279 logements étudiants répartis sur trois bâtiments, et enfin deux cellules commerciales. Cet équipement sera bordé au nord par des programmes résidentiels et tertiaires organisés autour d'un square, et, au sud, par un large parvis devant accueillir à terme un marché de plein-air.

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 est de donner au socle une transparence en surélevant une partie de l'école sur une hauteur d'environ 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 2019 a permis la poursuite des études de conception, en parallèle de l'instruction, et l'obtention du permis de construire. La consultation d'entreprises a également été engagée pour permettre le démarrage des travaux en 2020 et l'ouverture de l'établissement à la rentrée scolaire 2022.

ORLY



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

- ▶ GPA puis clôture de l'opération à l'automne 2020



Quartier des Aviateurs

Un nouveau centre dédié à l'enfance

Sadev 94 participe en tant que conducteur d'opérations à la réalisation de ce nouvel équipement situé dans le quartier des Aviateurs. À 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, le programme initial a été modifié. Ainsi, l'espace dédié à l'unité intergénérationnelle a été affecté à un nouvel accueil de loisirs élémentaire.

Travaux terminés, équipement inauguré

La phase 1 comprenant la ludothèque et le centre de loisirs maternel a été réceptionnée en 2018. Les travaux de la phase 2 concernant l'accueil de loisirs élémentaire ont été livrés à l'été 2019. L'inauguration du nouvel équipement a eu lieu le 14 novembre 2019 en présence de Mme la Maire d'Orly.



Cinq écoles à rénover

L'école de demain confiée à 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.

Parés pour le début des travaux

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, d'offrir de meilleures conditions de confort. 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.

L'année 2019 a été consacrée aux études pour l'école maternelle Noyer Grenot et les écoles maternelle et élémentaire Jean Moulin. Pour ces 3 écoles, les maîtres d'œuvre ont été désignés, et les permis de construire ont été déposés. Les premiers travaux devraient commencer au 2^e trimestre 2020 avec un objectif de livraison de la première école pour la rentrée 2020.

ORLY

CONSTRUCTION

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

- ▶ Obtention des permis de construire
- ▶ Démarrage des travaux de réhabilitation et d'extension des écoles maternelles Noyer-Grenot et Jean Moulin
- ▶ Poursuite des études sur l'école Joliot-Curie



GRIGNY/ VIRY-CHATILLON



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



- ▶ 1 site de 84 hectares

PERSPECTIVES



- ▶ Organisation des rétrocessions foncières

La Grande-Borne

Objectif désenclavement

Conçue dans les années 1960 par l'architecte Émile Aillaud, la Grande-Borne est située sur les communes de Grigny et de Viry-Châtillon, en Essonne. Elle est isolée par deux voies départementales et coupée du reste de la ville de Grigny par l'autoroute A6. Aujourd'hui, elle fait l'objet d'un important projet de rénovation urbaine destiné entre autres à mettre fin à son enclavement.

Accessibilité et espaces publics de qualité

Sadev 94 s'est vu confier le réaménagement des espaces publics ainsi que la 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 enfin été mis en service.

L'année 2019 a quant à elle été consacrée à la gestion de la clôture de l'opération, tant d'un point de vue administratif, avec la rétrocession des espaces publics à la collectivité, que d'un point de vue financier, avec l'établissement du décompte général définitif des différentes entreprises qui sont intervenues sur l'opération.



Zac Notre-Dame

Favoriser le développement économique...

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. L'objectif est de soutenir le développement des activités économiques existantes et de favoriser la création d'emplois et de ressources supplémentaires par l'accueil de nouvelles entreprises. Compte 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 sont actuellement menées en ce sens par Sadev 94 en accord avec le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de La Queue-en-Brie.

... et préserver la biodiversité

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. La prise en compte de la présence d'espèces protégées amène Sadev 94 à définir un nouveau périmètre d'intervention. En 2019, un travail de reprogrammation de la ZAC a ainsi été réalisé.

LA QUEUE-EN-BRIE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

- ▶ 23,5 ha de ZAC
- ▶ Programme immobilier d'activités PME-PMI et de commerces

PERSPECTIVES 2020

- ▶ Commercialisation du lot commerces d'une surface de vente de 1000 m² environ
- ▶ Commercialisation des premiers lots d'activités
- ▶ Désignation d'un nouveau groupement de MOE urbaine et démarrage de la mission AVP des espaces publics
- ▶ Détermination de l'impact environnemental du nouveau programme immobilier et mesures ERC attendues par la DRIEE



RUNGIS



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS



- ▶ 4 000 m² de terrain
- ▶ 2 540 m² SDP pour le conservatoire

PERSPECTIVES



- ▶ Avancement des études
- ▶ Lancement de l'appel d'offres des entreprises de construction et démarrage des travaux

Le Conservatoire

Un premier partenariat autour de l'art et du patrimoine

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.

Accompagnement complet

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. Un permis de construire a été déposé à l'été 2019. Les travaux de l'équipement pourraient démarrer au second semestre 2020 pour une livraison prévisionnelle en 2022.



Zac Centre-Ville

Dynamiser le centre-ville

Patrimoine historique remarquable, marché municipal dynamique, nombreux équipements publics, espaces verts de qualité... Le centre-ville de Sucy-en-Brie dispose de nombreux atouts. Pour autant, il connaît des dysfonctionnements. Les espaces publics doivent être valorisés. L'activité commerciale reste fragile même si elle se renforce grâce aux différentes actions menées sur le centre-ville. 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 Centre-Ville. À l'issue d'un appel d'offres, Sadev 94 a été désignée aménageur, à l'unanimité, par le Conseil municipal.

Son attractivité peu à peu renforcée

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 2019 a été marquée par la livraison et la mise en service à l'été du parking public de 180 places enterrées et 70 places en aérien et par la finalisation des travaux des jardins du château en décembre. D'autres actions ont été menées dans le même temps : le démarrage des travaux du lot A, premier programme résidentiel de la ZAC de 38 logements et 2 commerces en RDC dont le local de la future Poste, la mise en œuvre de la modification du PLU, la consultation d'opérateurs immobiliers sur les lots D et E, la poursuite des études de la phase 2 de la ZAC avec en particulier des réflexions d'aménagement autour du marché rénové.

SUCY-EN-BRIE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



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

PERSPECTIVES



- ▶ Interventions à l'arrière du château
- ▶ Dépôt du permis de construire du lot C : 65 logements et RDC commercial
- ▶ Mise au point des études de rénovation du marché
- ▶ Désignation d'un groupement opérateur immobilier – concepteur pour les lots D et E



SUCY-EN-BRIE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

▶ 3,2 M€ HT d'investissement

PERSPECTIVES

▶ Travaux livrés en 2019.
Levée de réserves

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.

Opération terminée, qualité de vie préservée

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 avait été 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. Les travaux ont été finalisés à l'automne 2019.



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 circulaire, 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.

SUCY-EN-BRIE



DÉVELOPPEMENT

CHIFFRES CLÉS



- ▶ 10 hectares,
- ▶ 1 groupe scolaire
- ▶ 1 pôle d'équipements et de commerces

PERSPECTIVES



- ▶ Concertation sur le projet urbain



VALENTON



AMÉNAGEMENT

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
- ▶ Commercialisation du dernier terrain à bâtir de maisons individuelles
- ▶ Préparation de la clôture de la ZAC

Zac Val-Pompadour

Un nouveau pôle économique

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la ZAC Val-Pompadour avait pour objectif de devenir un pôle important 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 diversifiés et bien desservis

Ce sont donc 650 logements et 231 chambres d'étudiants qui ont 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 2019, la construction de maisons individuelles s'est poursuivie ainsi que la livraison des espaces publics de la zone de logements.



Zac Aragon

Créer un quartier équilibré

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. Le cœur de ce projet consiste en 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.

Une desserte en transports exceptionnelle

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. L'année 2019 a vu le démarrage du programme d'hôtels et de bureaux.

VILLEJUIF



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



- ▶ 5 ha de ZAC
- ▶ 32 000 m² de bureaux
- ▶ 36 000 m² de logements
- ▶ 3 100 m² de commerces
- ▶ 12 500 m² d'équipements hôteliers

PERSPECTIVES



- ▶ Poursuite des démolitions
- ▶ Démarrage des constructions des lots hôteliers, bureaux, résidence étudiante et accompagnement du Promoteur pour ce faire
- ▶ Réalisation des travaux nécessaires à la livraison des Lots de la ZAC en cours d'achèvement (C, D et G notamment)
- ▶ Dépôt du permis de construire du Lot A



Michel Valache

Président de la Société Consulaire
d'Implantation d'Entreprises et de Gestion
d'Entrepôts (SCIEGE)

*“ Villejuif Bio Park est l'exemple
réussi d'un investissement en
faveur des jeunes entreprises
et des territoires piloté par des
décisions collectives qu'il faut
poursuivre pour le développement
économique du Val-de-Marne et
de notre Région ”*

Qui est la SCIEGE ?

La SCIEGE est une entreprise privée qui a aussi une dimension de service public car elle est filiale de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Paris Ile-de-France. Elle a été créée il y a plus de 40 ans pour aider les entreprises dans leur implantation immobilière avec une volonté d'accompagner les parcours entrepreneuriaux. Nous proposons de l'immobilier à loyer accessible au sein d'incubateurs, de pépinières et hôtels d'entreprises en Ile-de-France en tant que propriétaire, en concession ou en prestations de services auprès de grands comptes (SEMMARIS, HAROPA, ADP) ou de collectivités territoriales (Cergy-Pontoise, Paris Ouest La Défense, etc.). Aujourd'hui, nous accompagnons 400 entreprises, qui génèrent environ 1 400 emplois sur 35 000 m² d'équipements que nous gérons, soit 13 plateformes dont la pépinière santé Villejuif Bio Park, pour le compte de Sadev 94.

En quoi consiste votre mission à Villejuif Bio Park ?

Dès son ouverture en 2011, Sadev 94 nous en a confié l'animation, la commercialisation et la gestion courante avec la CCI du Val-de-Marne. Au quotidien, il s'agit d'un accompagnement technique et informatif, commun et spécialisé auprès de Sadev 94 et surtout des jeunes entreprises. Nous répondons à leurs besoins par des missions de conciergerie, de conseil, d'animation événementielle (conférences, rencontres, etc.). C'est aussi beaucoup de mise en réseau, en interne ou avec l'extérieur, notamment avec la communauté scientifique et économique avoisinante.

Quel regard portez-vous sur cet équipement ?

Le bâtir était une initiative osée à l'époque. Mais Villejuif Bio Park a démontré qu'il répondait à un besoin. Sadev 94 a eu une très bonne vision du territoire et de la spécialisation sur la santé, qui a trouvé un ancrage durable dans le Val-de-Marne notamment avec la vallée scientifique de la Bièvre, les hôpitaux de Villejuif ou le prochain Campus Grand Parc, projet d'excellence. Dans ce cluster, Villejuif Bio Park est essentiel à la création et au développement de nouvelles entreprises.

Quel bilan tirez-vous de vos neuf années de partenariat ?

A l'image de notre contrat renouvelé depuis 9 ans, le partenariat Sadev 94 et CCI 94-SCIEGE fonctionne bien car nous partageons une même vision du développement économique territorial et du travail auprès des collectivités. Ce partenariat a été gagnant-gagnant car il y a une grande confiance entre nous, qui doit également nous permettre d'envisager ensemble un avenir pour nos territoires et nos jeunes entreprises. La SCIEGE a un projet de développement important et d'investissement pour des futurs « Villejuif Bio Park 2 ou 3 ». Ce projet se concrétisera dès juillet avec un nouveau nom commercial pour notre société : WACANO.



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 41 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 2019, Villejuif Bio Park accueille 16 entreprises et est occupé à 98 %. Les entreprises présentes sont : AC BIOTECH, ARATINGA.BIO, ENOVASENSE, EQUAL-ESTRO, ESPRIMED, INNOVERDA, MEDICAL AXES, NANOBIOITIX, NEONEURO, NEPHROCARE Île-de-France (centre de dialyse), PEGASCY, 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



CONSTRUCTION



VILLEJUIF



AMÉNAGEMENT

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

PERSPECTIVES



- ▶ Poursuite des acquisitions foncières et des mises en état des sols
- ▶ Poursuite des discussions partenariales avec Gustave-Roussy
- ▶ Démarrage des travaux de la première phase d'espaces publics
- ▶ Lancement des études du groupe scolaire
- ▶ Obtention du permis de construire et lancement des travaux du parking-silo

Campus Grand Parc

Un campus urbain dédié à la santé

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.

Tout un quartier en préparation

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 qui garantiront au quartier son activité 24h/24h.

En parallèle du processus d'acquisition foncière, qui se poursuit, la commercialisation des lots B3b et B4 du futur campus tertiaire a eu lieu en 2019 ainsi que le concours de maîtrise d'œuvre désignant le projet pour le parking silo de 750 places. La réversibilité de cet ouvrage en bureau est prévue dès sa conception. Il accueillera en outre l'Agence Nationale des Fréquences, ce qui permettra la libération d'un foncier de la ZAC. Cette année a également vu s'affirmer l'attractivité résidentielle de Campus Grand Parc avec la cession des lots A1 et la commercialisation des lots H : l'innovation au service de la qualité d'habiter. Enfin, les permis de construire des lots D1a (25 000 m² SDP par La Française) et D1b (22 500 m² SDP par Linkcity) ont été déposés.

VILLENEUVE- SAINT-GEORGES



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



Zac La Pologne

Requalifier une entrée de ville

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, des espaces naturels, et une importante communauté de gens du voyage s'y est sédentarisée.

Un quartier mixte en devenir

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 Téléval, téléphérique urbain qui reliera Villeneuve-Saint-Georges au terminus de la ligne 8 du métro Créteil-Pointe-du-Lac. L'année 2019 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.



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.

Les travaux vont commencer

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. Un PC a été déposé en juillet 2018, le PC modificatif a été obtenu le 20 février 2020.

VILLENEUVE- SAINT-GEORGES



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 construire n°1 modificatif purgé : 20 février 2020
- ▶ Démarrage des travaux au 3^e trimestre 2020



VITRY-SUR-SEINE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS



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

PERSPECTIVES



- ▶ Engagement de la démarche écoquartier
- ▶ Poursuite de la commercialisation
- ▶ Préfiguration du campus avec l'accueil de start-up dans les bâtiments existants
- ▶ Poursuite des discussions partenariales avec l'UPEC

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. Il se situe également à proximité de la future station du Grand Paris Express Chevilly-Trois Communes. Le Conseil départemental du Val-de-Marne a souhaité valoriser ce patrimoine des années 1930 et en a confié l'aménagement à Sadev 94 avec l'objectif d'y créer un pôle d'emploi-formation-recherche.

Accueil progressif des étudiants

En 2019, un premier acte de vente a été signé 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. Une rentrée officielle est prévue pour Septembre 2021 et devrait accueillir près de 10 000 étudiants d'ici à 2023. Sadev 94 a déjà rénové des bâtiments existants pour accueillir dès la rentrée 2019 un nouveau département GEA de l'IUT de Créteil-Vitry (UPEC). Une centaine d'étudiants ont donc pris possession de ces nouveaux lieux d'enseignement. Des discussions se sont poursuivies avec l'université pour agrandir le Campus. 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. Enfin, l'année 2020 va également voir les premiers chantiers de travaux d'espaces publics avec la construction des réseaux, des premières voiries, des espaces verts et des espaces de clôtures. Ces travaux progressifs vont permettre d'accueillir la rentrée de l'Eco Campus dans un premier temps, puis d'autres prospects pour permettre la création du futur campus.



José FONSECA

Directeur du projet Eco-Campus du Bâtiment

“ L'Eco-Campus du Bâtiment sera également axé sur la transition et l'efficacité énergétique, un modèle d'avenir que doivent prendre en compte tous les corps de métiers. ”

Comment est né le projet d'Eco-Campus du Bâtiment ?

Plusieurs chambres syndicales adhérentes de la Fédération Française du Bâtiment (FFB) en sont à l'initiative : la Chambre Syndicale des Entreprises d'Équipement Électrique (CSEEE), le Syndicat des entreprises de Génie Climatique et Couverture Plomberie (GCCP), et le Groupement des Entrepreneurs Spécialisés dans le Traitement et l'Embellissement des Surfaces (GESTES) ont souhaité regrouper leurs centres de formation sur un même site afin de créer de l'interface entre les métiers, à l'image d'un chantier où les ouvriers interagissent. Le choix s'est porté sur le domaine Chérioux car son projet de développement se lançait au même moment et des liens ont vite été tissés avec le Département du Val-de-Marne et la Ville de Vitry-sur-Seine. Le cahier des charges exigeait aussi un site bien desservi. Tout collait, d'autant que ce domaine créé en 1931 avait dès l'origine pour vocation l'éducation et l'accompagnement des jeunes.

Qui en sont les financeurs ?

Des financeurs publics et privés se sont unis pour bâtir ce projet de 36 millions d'euros. Côté public, la Région Île-de-France finance 51 % du montant global. Nous bénéficions d'un financement de l'État via la Caisse des Dépôts car le dossier s'inscrit dans un Programme d'investissements d'avenir. Le Département du Val-de-Marne et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre complètent les financements publics. Les financeurs privés sont les chambres syndicales CSEEE et GESTES, l'Institut de Recherche et d'Études de la Finition (IREF), la FFB Grand Paris, ainsi que Qualigaz et l'APAS-BTP.

Quelles formations seront dispensées ?

Les formations iront du CAP à la Licence Professionnelle en électricité, électrotechnique, couverture, plomberie, chauffage, génie climatique, peinture, décoration, revêtements... Des formations inter-métiers seront aussi développées, notamment dans l'encadrement de chantier. Elles s'adresseront à un public en pré-apprentissage, en apprentissage et en formation continue. L'Eco-Campus du Bâtiment sera également axé sur la transition et l'efficacité énergétique, un modèle d'avenir que doivent prendre en compte tous les corps de métiers.

Où en est la construction de l'Eco-Campus ?

La première pierre a été posée le 11 juillet 2019. Nous sommes à environ 25 % d'avancement : le parking souterrain est terminé et les travaux se poursuivent sur le rez-de-chaussée. Malheureusement, les grèves des transports de décembre et les deux mois de confinement nous ont ralenti. Les chantiers ont dû être arrêtés et la productivité est depuis diminuée. La Maîtrise d'œuvre, le Coordinateur de chantier et les entreprises mettent tout en œuvre pour reprendre les travaux dans les meilleures conditions et ajuster le planning.



VITRY-SUR-SEINE



AMÉNAGEMENT

CHIFFRES CLÉS

- ▶ 9 hectares de ZAC
- ▶ 65 000 m² d'activités économiques
- ▶ 870 logements environ
- ▶ 5 000 m² de commerces de proximité
- ▶ 1 000 m² d'équipements publics

PERSPECTIVES

- ▶ Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions d'anciens immeubles
- ▶ Livraison de programmes de logements (Sogeprom, Semise, OPH de Vitry-sur-Seine)
- ▶ Poursuite de la commercialisation du pôle économique

Rouget-de-Lisle

Un écoquartier au sud de la 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 Watteau-Rondenay desservira la ZAC. Lauréat du concours Futurs possibles qui récompense les « quartiers modèles futurs », le projet est désormais labellisé écoquartier. En 2019, les acquisitions foncières, les démolitions des anciens immeubles et la commercialisation des lots se sont poursuivies. Deux lots du pôle économique ont été inscrits dans l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris II ». À cette occasion, un groupement d'opérateurs a été retenu pour le développement de 23 000 m² SDP.

Les livraisons se multiplient

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. Quatre programmes ont été livrés en 2019, correspondant à 243 logements et deux nouveaux commerces de proximité. Trois chantiers ont par ailleurs démarré, représentant 163 logements. Une nouvelle voie piétonne a également été ouverte au public. Enfin, le pôle économique a fait l'objet d'un premier dépôt de permis de construire. L'année 2020 devrait voir le démarrage de deux chantiers pour la réalisation de 132 logements, dont 104 logements sociaux. Plusieurs programmes seront livrés en 2020, correspondant à 134 logements et trois commerces de proximité. Deux placettes sur lesquelles seront créées des œuvres d'art seront également ouvertes au public.



Le Carré-de-Lisle

Livraison de la première opération de Sadev 94 en co-promotion

Pour sa première opération de co-promotion, 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.

Une touche naturelle au profit des habitants

La plupart des logements disposent d'un balcon ou d'une loggia. L'éclairage des parties communes se fait de manière naturelle. Véritable lieu partagé, un jardin accueille 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 Artelia constituent l'équipe de maîtrise d'œuvre de ce programme dans lequel les premiers habitants ont emménagé en décembre 2019.

VITRY-SUR-SEINE



CONSTRUCTION

CHIFFRES CLÉS

- ▶ 87 logements
- ▶ 93 places de parking
- ▶ 1 place de livraison
- ▶ 6 532 m² SDP

PERSPECTIVES

- ▶ Suivi de la garantie de parfait achèvement et clôture de l'opération

FONDATION SADEV : APRÈS 10 ANS D'ENGAGEMENT, UNE ACTION RENFORCÉE

En 2019, la Fondation a fêté ses 10 années d'existence. Cet anniversaire a été l'occasion de faire le bilan de ses 10 années d'actions au Mali et aux Comores mais également de se projeter vers l'avenir, à travers l'élaboration d'un nouveau programme d'actions pour la période 2020-2025.

Depuis sa création à l'initiative de Sadev 94, la Fondation a démontré sa capacité à conduire des actions souvent complexes mobilisant une pluralité d'acteurs et partenaires. Sur la période 2009-2019, à partir d'un budget propre de 2,8 millions d'euros, 7 millions d'euros de projets ont été accompagnés grâce à la mobilisation de partenaires techniques et financiers¹.



La Fondation s'est engagée dans 14 actions de coopération solidaire au Mali et aux Comores, suivant différents niveaux d'implication. Elle accompagne également trois collectivités val-de-marnaises dans le cadre de leurs coopérations décentralisées². Œuvrant dans plusieurs secteurs prioritaires du développement territorial, directement auprès des populations, la Fondation a permis l'amélioration de l'accès à l'eau, l'extension de l'assainissement urbain, l'aménagement d'espaces économiques (marchés, espaces agricoles et maraîchers) et le développement de la formation technique et professionnelle. Ces actions ont profité à plus de 36 000 personnes.

Perspectives 2020-2025

Au fil du temps, la Fondation a fait le choix de se concentrer sur des secteurs d'intervention et des territoires précis. Cela lui permet d'assurer une réponse adaptée aux besoins locaux finement identifiés, tout en capitalisant sur les expériences acquises.

Dans le cadre du programme d'actions 2020-2025, la Fondation prévoit d'articuler ses interventions autour de deux thématiques - l'aménagement durable des territoires et la formation professionnelle - sur lesquelles elle s'est spécialisée au cours des dix dernières années. Ces thématiques constituent en effet des enjeux centraux pour le développement des pays du Sud.

L'aménagement durable des territoires en développement

Axe transversal en lien avec les secteurs d'activités des entreprises fondatrices, l'aménagement durable des territoires permet d'améliorer directement la qualité de vie des bénéficiaires.

Face à une croissance démographique et une urbanisation forte, les collectivités des pays du Sud se sont vu transférer de nombreuses compétences alors qu'elles ne disposent que de faibles moyens techniques et financiers. Dans ces contextes de précarité économique et de dégradation des ressources environnementales, la gestion et l'aménagement du territoire sont des sujets primordiaux pour le développement local et la préservation de l'environnement à travers notamment la lutte contre la désertification et l'amélioration des moyens de gestion des déchets liquides et solides.



¹ Les projets ont été notamment soutenus par l'AFD, l'AESN, le SEDIF, l'Union Européenne, l'Ambassade de France aux Comores, et par les bénéficiaires eux-mêmes.

² Choisy-Le-Roi, Vitry-Sur-Seine, Ivry-Sur-Seine.

Dans son programme d'actions 2020-2025, la Fondation entend donc poursuivre son action dans le but de favoriser l'accès aux biens et aux services de base (eau, alimentation, mobilité, habitat) dans une démarche de préservation environnementale, en lien direct avec les collectivités compétentes localement.

Formation et insertion professionnelles

Depuis 2012, à l'initiative de la Diaspora Comorienne du Val-de-Marne, la Fondation s'est engagée dans la création d'un centre de formation et d'insertion professionnelle à Djomani (Comores). Celui-ci comble le manque de formation technique diplômante sur l'île de Ngazidja. Il permet par ailleurs de lutter contre le chômage des jeunes. Enfin, il répond à un besoin de compétences indispensables pour le développement économique du pays. Ouvert en 2016, le centre offre donc d'importantes perspectives pour l'insertion professionnelle des jeunes comoriens et pour des secteurs en forte demande de main d'œuvre qualifiée. Il est identifié comme centre pilote par les autorités et le secteur privé comorien.

La formation professionnelle est un axe de développement prioritaire dans de nombreux pays du Sud. C'est pourquoi, pour son programme d'actions 2020-2025, la Fondation vise la pérennisation et le développement du centre de formation et d'insertion professionnelle de Djomani ainsi que le soutien à la création d'un centre de formation professionnelle au Mali.



Les modalités d'intervention

La conduite et la coordination de projets de développement est le cœur de métier de la Fondation. À l'image d'un chef d'orchestre, elle met en synergie des compétences multiples pour faire émerger des projets d'aide au développement. Intervenant systématiquement en appui à des acteurs locaux (ONG, collectivités) et en réponse aux besoins des populations, le rôle de la Fondation consiste en l'identification, le montage et la conduite de projets, ainsi qu'en la recherche de partenaires techniques et financiers afin de répondre précisément et de façon durable aux attentes des populations.

Le renforcement de capacités et le partage de compétences ont toujours été inclus dans les projets. Cet axe constitue désormais une modalité d'intervention à part entière du nouveau programme d'actions. La Fondation et ses partenaires, de par leurs compétences, peuvent répondre aux besoins spécifiques des collectivités des pays du Sud sur des questions cruciales comme l'aménagement et la planification du territoire, le développement urbain, le transport, l'habitat ou encore l'assainissement.

L'appui à des collectivités et à des acteurs associatifs du Val-de-Marne dans leurs actions à l'international est un autre mode d'intervention de la Fondation qui, à l'instar de Sadev 94, entretient un lien fort avec les territoires du Val-de-Marne. Ce soutien se concrétise de différentes manières : appui au montage et à la gestion de projets, identification de financements, subventions...

Pour les cinq prochaines années, le Président de la Fondation souhaite partager et promouvoir davantage les actions menées auprès des membres fondateurs, et plus largement dans le département du Val-de-Marne.



Une nouvelle dynamique

Pour conduire son programme 2020-2025, la Fondation profite de bases renforcées. Tout d'abord par la composition de ses membres fondateurs : Sadev 94 et Eiffage Démolition Perez et Morelli ont renouvelé leur engagement et ont été rejoints par 7 nouveaux membres fondateurs³. Tous sont en capacité d'apporter leur expertise dans l'ensemble des domaines du développement territorial.

De même, **le Conseil d'administration a été élargi et en partie renouvelé.** Il compte désormais 10 membres fondateurs et qualifiés, incluant représentants et salariés d'entreprises fondatrices, élus et personnalités du monde associatif.

Enfin, la Fondation a vu ses **capacités opérationnelles renforcées** avec le recrutement, au siège, d'une chargée de mission et, aux Comores, d'une Volontaire de Solidarité Internationale. Cette nouvelle équipe nous permet d'assurer un lien continu et renforcé avec nos partenaires locaux au Mali et aux Comores.

³ Cogedim Paris Métropole (transaction et gestion immobilière) ; Emerige Ivry Confluence (promoteur) ; EPDC (bureau d'études) ; Legendre Ile-de-France (bâtiment et travaux publics) ; SNTPP (travaux publics) ; VTMT (travaux publics) ; Vinci Immobilier Promotion (promoteur).

CRÉDITS PHOTOS ET IMAGES

Agence d'architecture et d'urbanisme TVK / Myluckypixel

Agence « D'ici là »

Agence Emmanuelle Colboc

Altaréa Cogedim

Arc-Ame L'Agence Française

Archikubik

Compagnie de Phalsbourg

Emerige

Expansiel

Fabrice Cathala

Fernando Urquijo

Fondation Sadev/Antoine Huart/Camille Traore

Groupe Pierreval

IDEVE

Infographie Paysages/Jean-Laurent Lavalette

Kaufman & Broad

Marc Beaudenon

Mars Architectes

Nexity

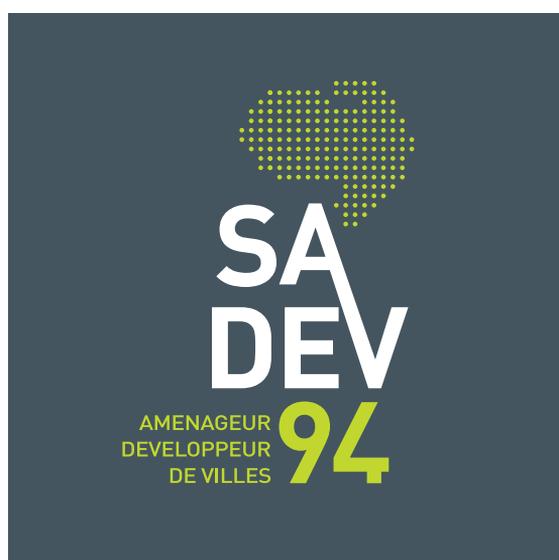
OGIC

Photothèque Sadev 94

Promex Partners

Promogendre

Ville de Sucy-en-Brie



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

