RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

CENTRE
d'art

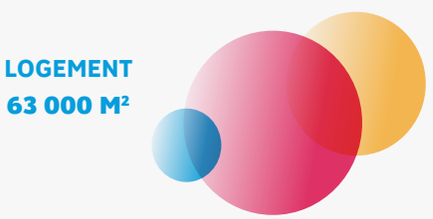
DES CHIFFRES QUI PARLENT

3,25 Millions

SURFACES EN COURS DE DÉVELOPPEMENT (en M²)

1,48 Million

SURFACES À COMMERCIALISER (en M²)

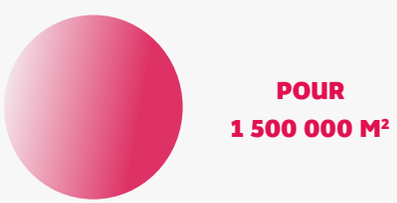


60 000 Emplois

POTENTIELS LIÉS À LA RÉALISATION ET AU DÉVELOPPEMENT

18 000 Logements

LOGEMENTS EN ACCESSION ET LOCATIF EN DÉVELOPPEMENT



SOMMAIRE

Les faits marquants P4
Interview du directeur général P8
Gouvernance P10
Les chiffres-clés P13
Présentation SADEV 94 P14

1 ARCUEIL
P20 La Vache-Noire
P21 La Vache-Noire
P22 Le Chaperon-Vert
P25 Zac du Coteau

2 BAGNEUX
P27 Zac Écoquartier Victor-Hugo
P28 SCCV Bagneux Courbet
P29 Zac du Moulin-Blanchard
P30 Albert-Petit/Plaine de Jeux
P33 Pup des Mathurins
P34 Zac des Musiciens

3 BEZONS
P35 Cœur-de-Ville

4 BOISSY-SAINT-LÉGER
P36 Zac La Charmeraie

5 BONNEUIL-SUR-MARNE
P37 Zac Aimé-Césaire
P38 Nouveau complexe sportif

6 CHAMPIGNY-SUR-MARNE
P41 Le Bois-L'abbé
P42 Champ-de-L'alouette
P42 Zac des Bords-de-Marne
P43 Simonettes Nord

7 CHEVILLY-LARUE
P45 Mission d'AMO

8 CHOISY-LE-ROI
P46 Quartier-Du-Port
P48 Zac des Hautes-Bornes
P49 Hautes-Bornes

9 FRESNES
P50 Nouvelle ville, nouveau mandat

10 GRIGNY / VIRY-CHATILLON
P53 La Grande-Borne

11 IVRY-SUR-SEINE
P54 Ivry Confluences
P57 Ivry Confluences
P58 Collège Assia-Djebar
P59 Groupe scolaire Anne-Sylvestre

12 ORLY
P60 Quartier des Aviateurs
Cinq écoles à rénover

13 LA QUEUE-EN-BRIE
P62 Zac Notre-Dame

14 RUNGIS
P63 Le Conservatoire

15 SUCY-EN-BRIE
P64 Cité-Verte et Fosse-Rouge
P66 Zac Centre-Ville

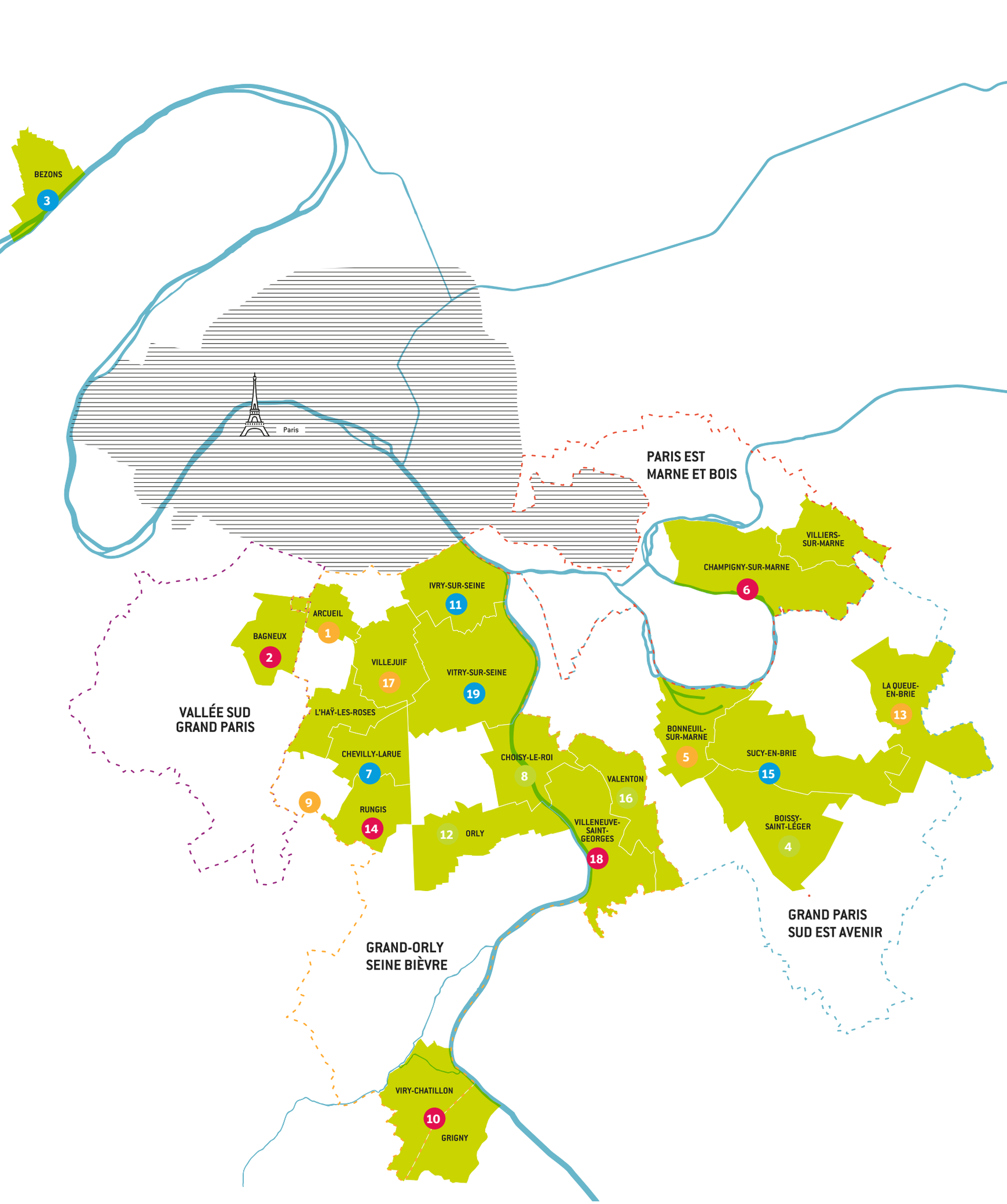
16 VALENTON
P69 Zac Val-Pompadour

17 VILLEJUIF
P70 Zac Aragon
P71 Villejuif Bio Park
P72 Campus Grand Parc
P73 Groupe scolaire Nord

18 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
P74 Quartier de Triage
Zac La Pologne

19 VITRY-SUR-SEINE
P75 Domaine Chérioux
P76 Rouget-de-Lisle
P77 Le Carré-de-Lisle

Fondation Sadev P78
Crédit photos et images P83


BEZONS
3
Paris
PARIS EST
MARNE ET BOIS
VILLIERS-
SUR-MARNE
CHAMPIGNY-SUR-MARNE
6
IVRY-SUR-SEINE
11
ARCUEIL
1
BAGNEUX
2
VILLEJUIF
17
VITRY-SUR-SEINE
19
VALLÉE SUD
GRAND PARIS
L'HAŸ-LES-ROSES
CHEVILLY-LARUE
7
9
RUNGIS
14
CHOISY-LE-ROI
8
VALENTON
16
12
ORLY
VILLENEUVE-
SAINT-
GEORGES
18
LA QUEUE-
EN-BRIE
13
BONNEUIL-
SUR-MARNE
5
SUCY-EN-BRIE
15
BOISSY-
SAINT-LÉGER
4
GRAND PARIS
SUD EST AVENIR
GRAND-ORLY
SEINE BIÈVRE
VIRY-CHATILLON
10
GRIGNY

ÉDITORIAL

Pierre Garzon

PRÉSIDENT DE SADEV 94

VICE-PRÉSIDENT DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL-DE-MARNE EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT DES TRANSPORTS ET DES DÉPLACEMENTS, MAIRE DE VILLEJUIF

SADEV 94 a démontré depuis longtemps sa capacité d'adaptation, d'anticipation des besoins des territoires et de leurs habitants et sa vocation d'outil de proximité au service des collectivités territoriales et de leur politique de développement. C'est encore le cas cette année avec l'accueil de nouveaux membres : la commune de Bagneux et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. Ce sont donc désormais 20 collectivités qui sont présentes dans l'actionnariat, auxquelles pourraient s'ajouter les deux autres Territoires du Val-de-Marne ainsi que cela leur a été proposé.

SADEV 94 est porteuse d'une conception d'une ville complète. Notre ambition est de promouvoir un développement urbain équilibré, laissant une place indispensable à des services publics de qualité tout en offrant un cadre de vie respectueux de notre environnement dans une visée de transition écologique.

Les crises climatique et sanitaire nécessitent un changement du modèle d'aménagement sur lequel s'est construite l'Ile-de-France depuis plus de cinquante ans. Nous sommes dans un moment de rupture. Les enseignements de ces crises sanitaire, sociale et économique interpellent chacun. Ils obligent à revisiter les projets et leurs impacts en particulier environnementaux.

SADEV 94 est entièrement engagée en ce sens avec des projets alliant urgences sociales, économiques et environnementaux. Ses programmations visent à construire une ville de taille humaine et équilibrée : une ville à vivre.
C'est ce défi essentiel qu'il nous faut relever pour préparer l'avenir.

La lecture de ce rapport d'activités donne à apprécier l'étendue des politiques publiques mises en œuvre. Dans ce document, vous découvrirez la diversité des actions, des opérations entreprises dans une perspective d'une ville de qualité où il fait bon vivre, habiter, travailler, se cultiver, s'instruire, se divertir.

FAITS MARQUANTS

VITRY-SUR-SEINE

FÉVRIER 2020

Zac Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine

● Inauguration de deux programmes d'Emerige conçus par Archikubik, sur la Zac Rouget-de-Lisle aménagée par Sadev 94.

MARS 2020

Signature d'un important marché de travaux avec Bouygues Bâtiment Île-de-France dans le cadre de la ZAC Ivry Confluences

● Christophe Richard, directeur général de Sadev 94, et Daniel Lopes, directeur général de Bouygues Bâtiment Île-de-France, ont signé un marché de travaux pour la construction d'un nouveau groupe scolaire et d'une résidence étudiante dans la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine.

IVRY-SUR-SEINE

VILLEJUIF

MAI 2020

Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour les lots H de la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif

● Réuni en visioconférence, le jury (composé du maire, du président de Grand Orly Seine Bièvre, du directeur général de Sadev 94 et du PDG de Spirit Promotion, promoteur du projet), a désigné le groupement mené par Atelier Martel pour dessiner les lots H. La proposition relève le défi de construire quatre bâtiments, disséminés sur l'entrée nord de Campus Grand Parc en mettant l'innovation au service de la qualité d'habiter.

BAGNEUX

JUILLET 2020

Signature de l'acte de vente du lot C1 sur l'Ecoquartier Victor-Hugo à Bagneux

● Signature de l'acte de vente du lot C1 sur l'écoquartier Victo-Hugo à Bagneux entre Sadev 94 et le groupement Fiminco / Pitch Promotion : 18 900 m² de SDP pour créer un pôle culturel, des logements et des commerces.

8 SEPTEMBRE 2020

Sadev 94 remporte un nouveau mandat de gestion !

● Lauréate de la consultation pour le mandat de gestion opérationnelle de la SEMAF, outil d'aménagement de la Ville de Fresnes (94), Sadev 94 va piloter l'aménagement de deux quartiers de Fresnes.

FRESNES

BAGNEUX

AOÛT 2020

Signature de l'acte de vente du lot G2 à Bagneux

● Le pari de la transformation du quartier Nord de Bagneux est en train d'être gagné. L'attractivité de cette opération d'aménagement a franchi un nouveau pallier avec la signature de l'acte de vente du lot G2 « Emergences » avec le groupement de promoteurs Nexity et Linkcity.

FAITS MARQUANTS

IVRY-SUR-SEINE

NOVEMBRE 2020

Sadev 94 signe une nouvelle promesse de vente sur l'îlot 4E à Ivry Confluences

● Anma a envisagé sur ce lot un nouveau programme à dominante résidentielle (environ 28 000 m² de logements à destination variée) avec rez-de-chaussée tournés vers l'économie sociale et solidaire (3 000 m² répartis sur plusieurs locaux) : ateliers de réparation de vélos, recyclerie, maison de l'environnement, alimentation bio et locale, etc.

NOVEMBRE 2020

ZAC de la Charmeraie : coup d'envoi de la démolition du centre commercial Boissy 2

● Démarrage de la démolition du centre commercial Boissy 2 qui laissera place à un nouveau quartier végétalisé et désenclavé.

BOISSY-SAINT-LÉGER

LA QUEUE-EN-BRIE

NOVEMBRE 2020

Signature de promesses de vente sur les lots C1 et C2 ZAC Notre Dame à La Queue-en-Brie

● Deux promesses de vente ont été signées avec les enseignes Grand Frais pour le lot C1 et McDonald's sur le lot C2. McDonald's devrait ouvrir ses portes fin 2021 (500 m² de SDP) et Grand Frais fin 2022 (2 100 m² de SDP).

INTER

Christophe RICHARD

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SADEV 94

Quel a été l'impact de la crise sanitaire sur l'activité de Sadev 94 au cours de l'exercice 2020 ?

Son impact a été très important sur les collectivités territoriales, leurs services publics et sur le déroulement des élections municipales. Dans ces conditions, auxquelles il faut ajouter la complexité pour les promoteurs de faire avancer leurs projets, l'impact sur l'activité de Sadev94 s'est traduit par un ralentissement de la mise en œuvre des projets bien que nos salariés soient restés mobilisés.

Cela ne se traduit pas pour autant par une dégradation marquée de nos résultats. Ainsi, nous aurons cédé 92 456 m² de charges foncières pour un montant de 70.2 M€. Notre chiffre d'affaires, de 103 M€ en 2019, dépasse 85 M€. Nos investissements se sont maintenus à hauteur de 108 M€ et nous avons su maintenir nos commandes et payements aux fournisseurs. Nous parvenons à un résultat bénéficiaire supérieur à 1 M€. C'est une satisfaction.

Il faut enfin mentionner que 2020 fut un temps d'arrêt pour les commercialisations : peu de nouvelles promesses ont été signées. Notre stock de promesses de vente est ainsi passé de 641 000 m² à 531 000 m², ce qui laisse toutefois de belles perspectives.

Ce contexte vous oblige-t-il à repenser le modèle de ville que nous connaissions jusqu'à présent ?

De nouvelles réflexions naissent nécessairement d'une telle crise, dont les causes ne sauraient être pensées qu'à l'échelle locale. Le processus de métropolisation paraît fragilisé en ce qu'il comporte de compétition mondialisée, aboutissant en France à la désindustrialisation et à une économie basée sur la seule innovation technologique (quid des « travailleurs essentiels » ?). L'expérience du télétravail semble engendrer une appétence pour les villes moyennes, qui croise le peu de cas fait par le passé de la question environnementale dans la construction des métropoles. Ce sont là les éléments essentiels de la réinterrogation nécessaire sur l'aménagement du territoire national et la fabrique de la ville.

La responsabilité des pouvoirs publics et des aménageurs est évidente pour conduire la transition vers la ville inclusive, mixte, avenante et dense. Répondre aux besoins de logement, diminuer la distance

VIEW

habitat-travail, faire entrer la nature en ville, améliorer la qualité des logements, sans concourir à l'étalement urbain, est l'équation à laquelle nous sommes confrontés. À l'image de nombreux projets dont ce rapport d'activité fait état, Sadev 94 était déjà engagée dans la construction de propositions alternatives que la crise vient conforter.

Sadev 94 a remporté en 2020 un nouveau mandat de gestion pour la ville de Fresnes. Conforte-t-il votre place d'aménageur de référence du quart sud-est de la Métropole ?

Ce mandat consolide notre position, d'autant que Sadev 94 n'avait pas encore travaillé avec Fresnes. Nous avons également remporté un mandat en construction pour un équipement sportif à Bonneuil-sur-Marne. Je veux voir dans ces opérations la reconnaissance de nos compétences, de notre efficacité et de notre capacité à travailler avec les municipalités dans la transparence et la loyauté pour enrichir et développer les projets qu'elles portent. Ce sont, je crois, des marqueurs inscrits dans l'ADN de Sadev 94, à l'image des 18 collectivités actionnaires de la Sem.

Mais le mandat municipal qui s'est achevé en 2020 a aussi marqué un temps d'arrêt pour les opérations publiques d'aménagement. Les communes ont dû faire face au bouleversement de la fiscalité locale et au transfert de la compétence aménagement aux établissements publics territoriaux. La période a de même été marquée par la succession des « réinventer » souvent intéressants, mais qui ont pu laisser croire que les opérations publiques d'aménagement n'avaient plus de pertinence. Laisser faire le secteur privé n'est pourtant pas une option, ce n'est d'ailleurs ni une demande ni un souhait des promoteurs !

Comment se présente l'année 2021 pour Sadev 94 ?

Nous percevons des signes de retour en grâce des opérations publiques d'aménagement. Plusieurs appels à candidatures ont été publiés fin 2020. Les réponses de Sadev 94 ont été retenues en finale dans tous les cas. J'espère que ces indicateurs seront confirmés.

Réinvestir dans la fabrique de la ville n'est pas facile pour les communes. Le temps de l'aménagement dépasse souvent la durée d'un mandat et elle est requestionnée par de nouvelles attentes des citoyens qui interrogent la densité, le besoin d'équipements, l'accès à la nature, l'accueil de tous, la vie sociale… Autant de questions auxquelles nous devons apporter des réponses plus agiles, dans le dialogue et l'écoute, pour les élaborer avec les élus et les coconstruire avec les citoyens. Cela ne peut se faire que dans le débat public, à partir d'orientations de politique publique. C'est aussi une nécessité : la ville qui n'évolue pas se dégrade, se déqualifie et manque la transition.

L'année qui s'ouvre devrait enfin voir l'actionnariat de Sadev 94 évoluer avec les entrées de la commune de Bagneux et de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, qui assume ainsi ses compétences en matière d'aménagement. Il sera peut-être suivi d'autres, je l'espère, dans les années à venir.

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 **Pierre Garzon,** vice-président du Conseil départemental du Val-de-Marne.

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Pierre Garzon, président de Sadev 94, vice-président du Conseil départemental du Val-de-Marne en charge de l'aménagement des transports et des déplacements, maire de Villejuif ● **Christian Favier,** président du Conseil départemental du Val-de-Marne ● **Nathalie Dinner,** vice-présidente 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 ● **Sophie Pascal-Lericq,** maire-adjointe d'Arcueil ● **Laurent Jeanne,** maire de Champigny-sur-Marne ● **Nathalie Malacan,** maire-adjointe de Valenton ● **Gilles Lafon,** maire-adjoint de Villejuif ● **Dominique Fossoyeux,** conseillère municipale de Villeneuve-le-Roi ● **Djamel Hamani,** maire-adjoint de Vitry-sur-Seine ● **Romain Marchand,** maire-adjoint d'Ivry-sur-Seine ● **Benoit Juster,** Semmaris ● **Dominique Mondé,** directeur commercial, Semeru ● **Sophie Ferracci,** Caisse des Dépôts ● **Denis Öztorun,** maire-adjoint de Bonneuil-sur-Marne ● **Hélène de Comarmond,** maire de Cachan ● **Yasmine Boudjenah,** maire-adjointe de Bagneux

CENSEURS ● **Daniel Aubert,** maire-adjoint de L'Haÿ-les-Roses ● **Anne-Laure Cattin,** Caisse des Dépôts ● **Didier Voltz,** président de 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 18 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 ● Bagneux ● Bonneuil-sur-Marne ● Cachan ● Champigny-sur-Marne ● Chevilly-Larue ● Choisy-le-Roi ● Département du Val-de-Marne ● Fontenay-sous-Bois ● Fresnes ● Gentilly ● Grand-Orly Seine Bièvre ● 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

Antoine VALBON

Directeur général de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

“ Les territoires qui se dessinent doivent répondre aux raccourcissements des circuits, aux enjeux environnementaux, aux nouvelles pratiques sociales, y compris genrées, à l'occupation des espaces denses. ”

INTERVIEW

Antoine VALBON DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE.

Quels sont les enjeux de l'aménagement urbain à l'échelle du Grand-Orly Seine Bièvre ?

● Ne laisser personne de côté oblige à développer des pratiques nouvelles, des initiatives réversibles, modulaires, transitoires. Les territoires qui se dessinent doivent répondre aux raccourcissements des circuits, aux enjeux environnementaux, aux nouvelles pratiques sociales, y compris genrées, à l'occupation des espaces denses. Chaque projet d'aménagement doit satisfaire toutes les dimensions humaines. Dans ce contexte, les exigences de notre projet de territoire sont des outils formidables. La première traduit l'ambition de *" combattre les dérèglements climatiques et les nuisances "*. Les impacts en termes d'emplois et d'habitat sont au cœur de la seconde exigence : *" garantir la ville et la qualité de vie pour tous "*. La troisième, *" anticiper les évolutions de la vie pour anticiper les évolutions de la ville "*, traite de la transformation de la ville en réponse aux besoins des habitants. Le Manifeste pour un territoire industriel et productif initié par l'EPT, en partenariat avec les acteurs industriels et l'État, illustre la quatrième exigence : *" s'affirmer comme un territoire métropolitain incontournable "*. ●

En quoi les projets d'aménagement en cours de réalisation répondent-ils à ces enjeux ?

● Le territoire accueille aujourd'hui 60 opérations d'aménagement – 11 NPNRU – 12 gares. Au total, 2,8 millions m² dédiés au tertiaire, aux logements et à l'activité sont programmés. Le territoire, ce sont plusieurs secteurs multi exposés porteurs de défis climatiques, des espaces ressources ou sites d'activités à revaloriser, et des espaces de grands paysages. Les défis à relever pour répondre au bien-être des habitants et à la transition écologique peuvent trouver leurs réponses dans ces espaces situés au cœur de la zone urbaine, développer les nouveaux usages, se situer à la rencontre des différentes échelles de vie des habitants, améliorer l'image et le sentiment d'appartenance aux villes et au territoire. ●

L'EPT rejoint les actionnaires de Sadev 94. Pourquoi ?

● Sadev 94 a toute sa place dans la réponse à ces enjeux. C'est un outil puissant de l'aménagement du quart sud-est métropolitain qui concilie un objectif de transformation urbaine et d'amélioration de la qualité de vie, et la recherche d'efficacité et d'adaptation. Elle crée un effet levier dans le financement des opérations et, en amont, pour les enclencher. C'est un atout à disposition du Territoire et des communes. Sur le territoire, Sadev 94 porte des opérations d'aménagement, de construction et de rénovation dans les domaines du logement, des résidences spécifiques, activités, commerces, bureaux ou de l'hôtellerie, mais aussi en vue de constructions dédiées à la formation, à la recherche, aux activités scientifiques. Elle pilote aussi des opérations de rénovation et d'extension d'écoles, de construction d'équipements culturels et mène des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage pré-opérationnelles. ●

Comment envisagez-vous votre avenir commun ?

● Pour penser ce nouvel espace urbain, il faut la mobilisation de tous : les institutions, les acteurs de l'aménagement et les habitants qui revendiquent un rôle à jouer. L'EPT participera à la gouvernance de Sadev 94 aux côtés des villes car nous partageons ces objectifs et nous saurons travailler ensemble pour porter des initiatives innovantes. ●

CHIFFRES CLÉS

86,49
Millions d'€

RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ

0,45 M€
ÉTUDES CONSEIL ET MANDAT PUBLIC

17,82 M€
OPÉRATIONS PROPRES

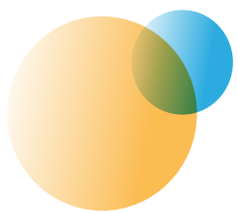
0,07 M€
AMO

68,15 M€
AMÉNAGEMENT

111,34
Millions d'€

INVESTISSEMENT TOTAL 2020

6,99 M€
CONSTRUCTIONS



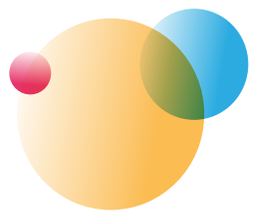
104,35 M€
AMÉNAGEMENT

7,65
Millions d'€

RÉMUNÉRATION ET RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ TOTALE 2020

0,03 M€
DÉVELOPPEMENT

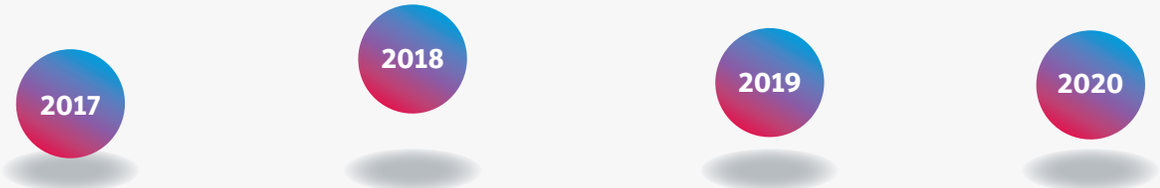
3,18 M€
CONSTRUCTIONS



4,44 M€
AMÉNAGEMENT

RÉSULTAT 2020

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



1,07 M€ | **2,85 M€** | **1,51 M€** | **1 M€**

NOTRE MISSION ET NOTRE STRATÉGIE

COCONSTRUIRE LA VILLE SOUHAITÉE

Sadev 94 est engagée depuis plus de 30 ans aux côtés des collectivités territoriales dont elle partage les ambitions et les valeurs : imaginer et coconstruire la ville durable, accueillante, innovante et citoyenne, la ville où il fera bon vivre.

UN OPÉRATEUR **AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL**

Depuis sa création, Sadev 94 défend la vision d'une ville dynamique, conviviale et inclusive, agréable et attractive, qui bénéficie à l'ensemble de ses habitants. C'est pourquoi Sadev 94, entreprise citoyenne, développe des projets urbains sur-mesure, équilibrés et innovants répondant à tous les besoins actuels et à venir. Avec des collectivités territoriales toujours plus nombreuses parmi ses actionnaires, la société d'économie mixte Sadev 94 a démontré sa capacité à accompagner les politiques publiques et à satisfaire les engagements pris vis-à-vis des citoyens, à être un partenaire de confiance et un outil précieux au service de l'intérêt général.

L'ÉCOUTE ET LA CONCERTATION POUR MÉTHODE

Parce que concevoir la ville souhaitée ne peut se faire qu'en commun, Sadev 94 place l'écoute et l'intelligence collective au cœur de sa démarche. C'est pourquoi Sadev 94 met en oeuvre des actions de concertation adaptées à chaque territoire qui associent élus, services, experts, mais aussi et surtout habitants. À travers des réunions publiques, des ateliers spécifiques, des balades urbaines, ou encore des rendez-vous en visioconférence lorsque les réunions physiques sont proscrites, Sadev 94 s'assure de la participation citoyenne et du recueil par son équipe pluridisciplinaire de la parole comme de l'expertise d'usage des habitants afin de concevoir avec eux les projets les plus adaptés à leurs besoins, à leur vie, à leur ville.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE
COMME PRINCIPE

Aménageur éco-responsable, Sadev 94 développe l'urbanisme durable souhaité par toutes et tous. C'est pourquoi Sadev 94 est toujours à la recherche de solutions innovantes permettant de réduire l'empreinte carbone de ses projets et des territoires qui les accueillent. Accompagnant les nouvelles façons d'habiter, de travailler, de se déplacer, de consommer, Sadev 94 répond à la fois aux défis climatiques et environnementaux par l'aménagement d'espaces publics de qualité et d'avenir. Intégration de la nature en ville, lutte contre les îlots de chaleur, perméabilisation des sols, récupération des eaux pluviales, mais aussi aménagements sécurisés pour les circulations douces et actives, réemploi de matériaux, valorisation des déchets, etc., sont autant d'actions menées par Sadev 94 pour construire la ville résiliente et durable.

UNE STRUCTURE SOLIDE

Sadev 94 affiche une excellente santé financière. Capital constant, fonds propres solides et résultats renouvelés et réinvestis dans le développement du territoire, sont le fruit d'une gestion saine, pragmatique et éthique. Une garantie pour les collectivités territoriales accompagnées par Sadev 94 et pour ses partenaires, dont les payements ont continué d'être assurés en temps sanitaire et économique. La certification ISO 9001 concrétise la qualité des services de Sadev 94, permet d'offrir à ses clients des lignes directrices et des outils en phase avec leurs exigences.

UN TERRITOIRE DE PRÉDILECTION :
LE SUD-EST PARISIEN

Créée il y a plus de 30 ans par le Département du Val-de-Marne, Sadev 94 a longtemps été l'outil des villes val-de-marnaises pour concrétiser leurs projets d'aménagement. La SEM a depuis élargi son périmètre d'intervention à l'ensemble des territoires du sud-est parisien.

NOTRE MÉTIER

CRÉER EN TROIS DIMENSIONS

Développer, aménager et construire sont les trois métiers que Sadev 94 met au service des collectivités territoriales pour convertir ressources et contraintes en la ville souhaitée.

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 apporte des réponses précises et adaptées aux réalités et aux contextes. S'appuyant sur son expertise de la Métropole et sur la proximité avec ses acteurs, la Sem conçoit des projets pertinents, innovants, compétitifs et durables. Sadev 94 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 des éléments incontournables pour apporter des solutions efficaces aux besoins de ses clients publics ou privés.

L'AMÉNAGEMENT

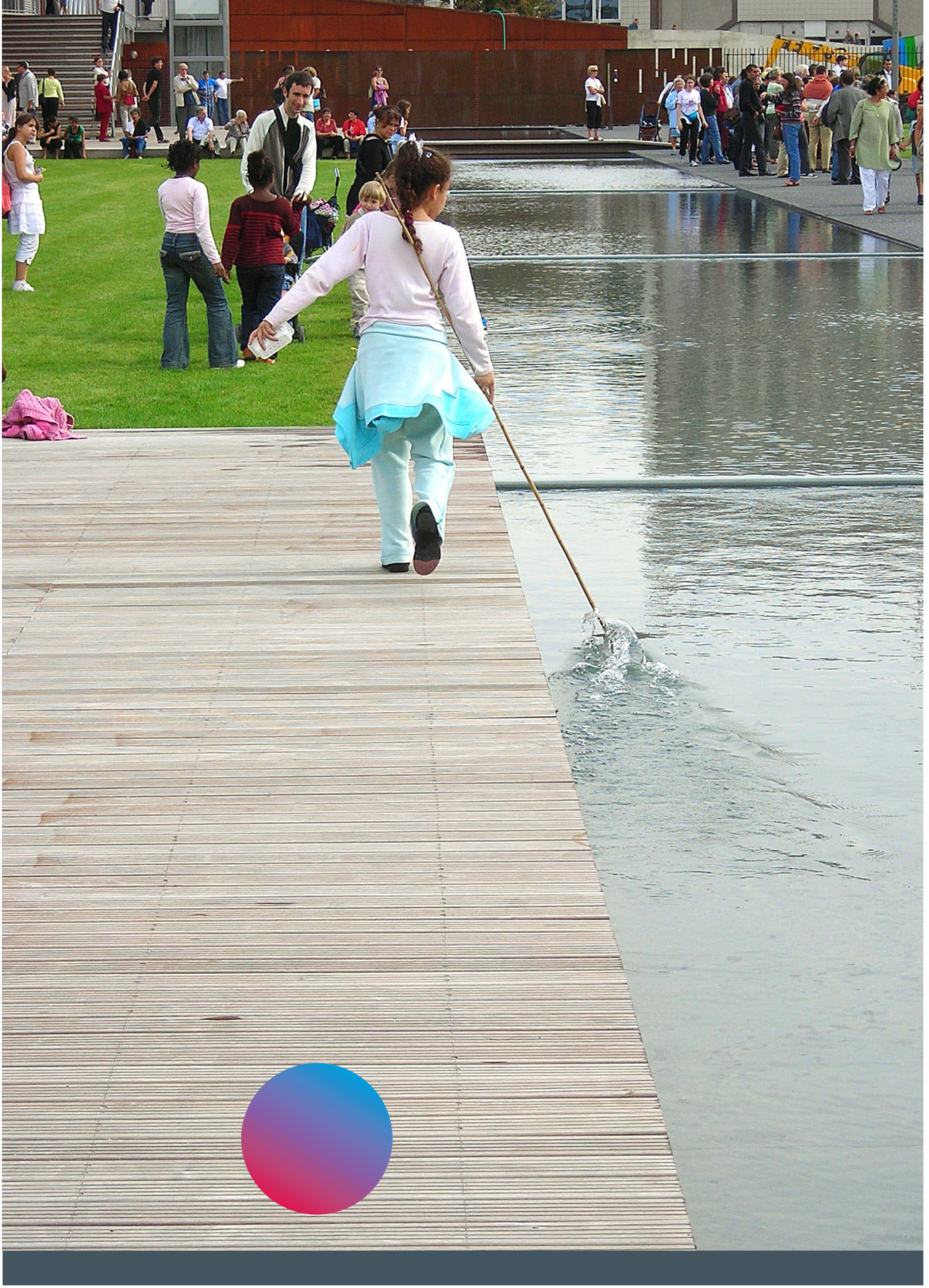
Dessiner la ville de demain

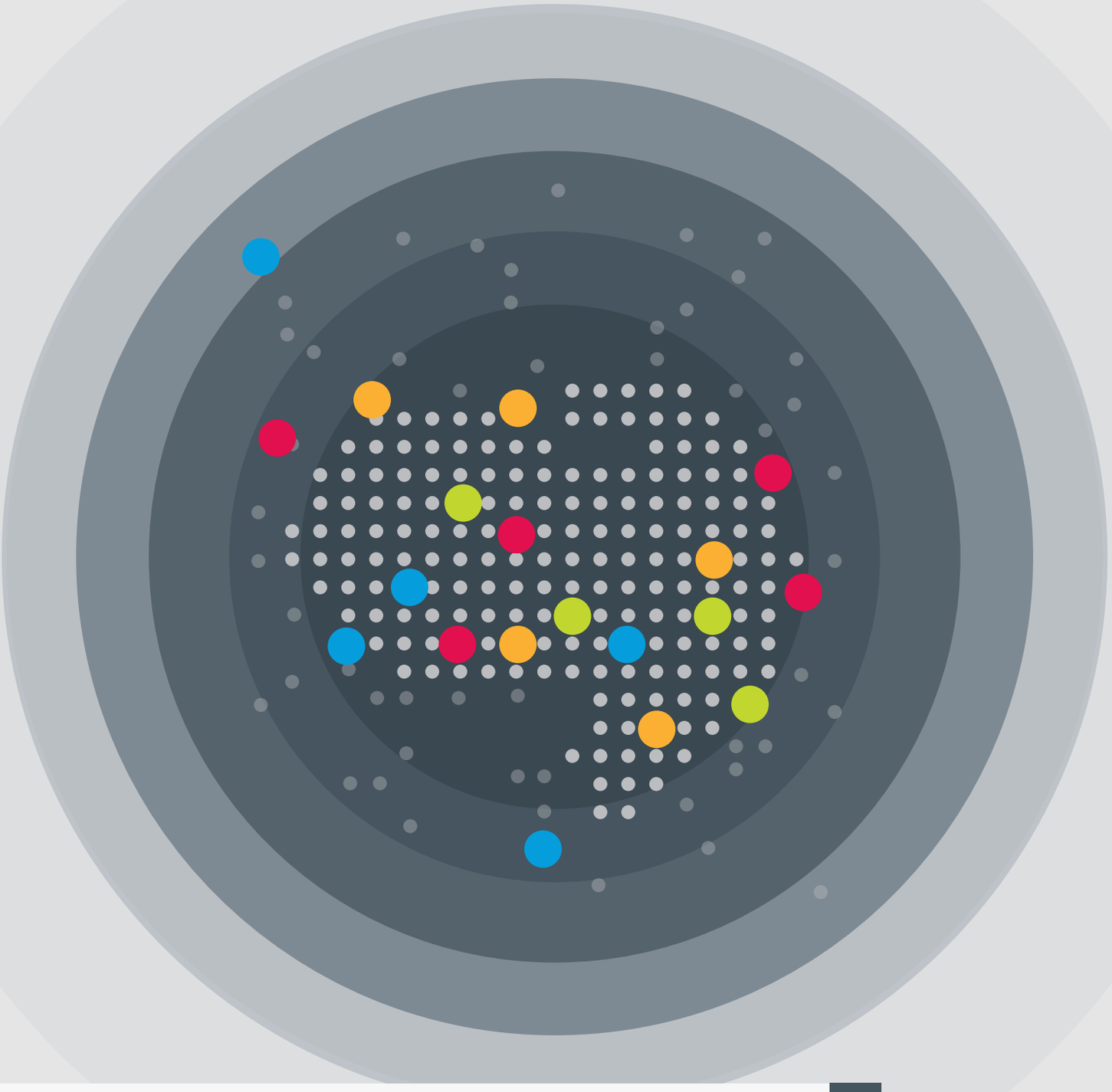
L'aménagement urbain est la pierre angulaire du métier de Sadev 94, qui conduit d'ambitieux projets sur des sites stratégiques pour le Département, pour une vingtaine de communes et territoires du Val-de-Marne et d'Île-de-France. Reconquête de sites enclavés, transformation de friches industrielles en 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 : Sadev 94 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

Agir en partenariat

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.





OPÉRATIONS 2020

14 OPÉRATIONS PROPRES

54 OPÉRATIONS ACTIVES

3 MISSIONS D'ASSISTANCE TECHNIQUE

19 COMMUNES

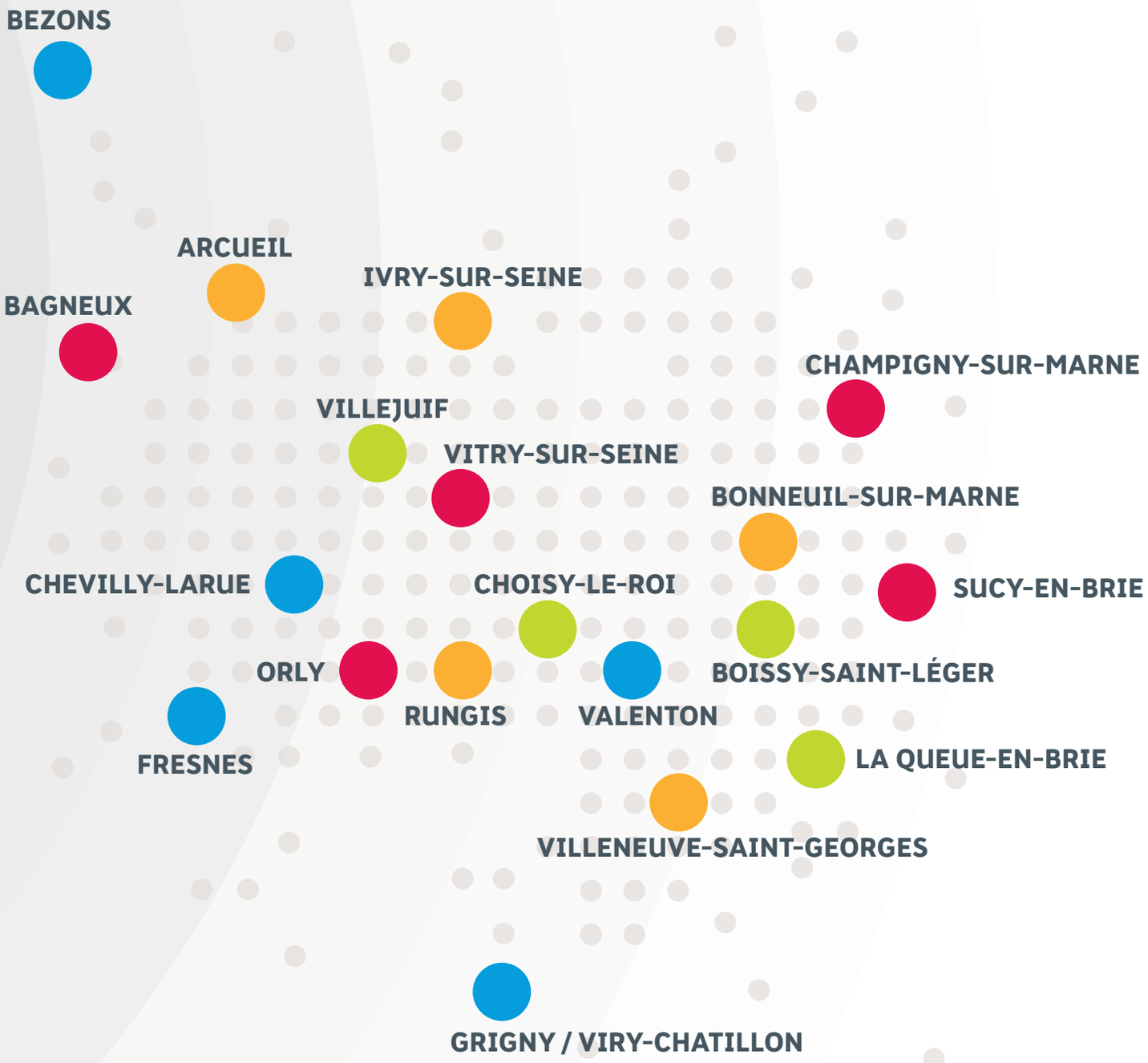
23 CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT

5 OPÉRATIONS DE CO-PROMOTION

3 ÉTUDES

6 MANDATS OU ASSIMILÉS

NOS OPÉRATIONS



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. En 2019, Sadev 94 a cédé la Maison Soulas à Gidec, investisseur, pour l'implantation 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. Sur l'îlot Laplace, entre les avenues Allende et Laplace, Sadev 94 livre actuellement, en co-promotion avec Expansiel, un programme de logements en accession et un programme de logements sociaux, des ateliers d'artistes ainsi qu'une boulangerie et une boutique La Vie Claire. L'espace public piétonnier d'environ 2 000 m² a permis la réouverture de la crèche municipale Marie-Claude-Vaillant-Couturier.

ARCUEIL

5 hectares de ZAC

350 logements

38 000 m² de bureaux

1 hôtel de 170 chambres

1 cinéma de 6 salles

Achèvement des constructions des programmes (Soulas et Green Oak)

ARCUEIL

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

Programme en livraison

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 achevé un programme alliant mixité sociale et fonctionnelle, qualité architecturale et urbaine.

Un espace piétonnier végétalisé

Deux bâtiments composent le projet. Côté avenue Laplace sont 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 réalisé 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 sont 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 ont été livrés mi-décembre 2020 par Sadev 94 et Expansiel dans le cadre d'une co-promotion. Les logements sociaux et les ateliers d'artistes ont été réalisés par Sadev 94 en maîtrise d'ouvrage directe et vendus en Vefa. La maîtrise d'œuvre de la construction a été assurée par le groupement composé de l'agence François Leclercq (architecte), Berim (BET) et Mazet (économiste). Enfin, l'aménagement de l'allée Nikki de Saint-Phalle, véritable colonne vertébrale au milieu de l'îlot Laplace, a été dessiné en concertation avec la population arcueillaise qui bénéficie de cette nouvelle voie piétonne depuis le début d'année 2021.

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 Idéve et AXA, les travaux de construction du dernier programme d'immobilier tertiaire et amorcés fin 2018 se sont achevés fin 2020. Les deux venelles aux abords du lot 9 seront achevées début 2021, clôturant ainsi l'opération.

ARCUEIL

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

Finalisation des espaces publics de la ZAC (venelles Nord et Sud)

Sophie PASCAL-LERICQ

Adjointe au Maire d'Arcueil déléguée à l'aménagement et à l'urbanisme.

“ Notre ambition est de construire la ville résiliente, en capacité de résister aux chocs climatiques, sociaux et économiques, ainsi que la ville coopérative, c’est-à-dire fabriquée avec les habitants et les acteurs qui y travaillent. ”

INTERVIEW

Sophie PASCAL-LERICQ

ADJOINTE AU MAIRE DÉLÉGUÉE À L'AMÉNAGEMENT ET À L'URBANISME.

En quels termes se posent les questions de développement urbain à Arcueil ?

● Notre ambition est de construire la ville résiliente, en capacité de résister aux chocs climatiques, sociaux et économiques, ainsi que la ville coopérative, c'est-à-dire fabriquée avec les habitants et les acteurs qui y travaillent. Nous souhaitons également faire la ville qui rassemble, en revoyant nos trames, en imaginant des espaces de rencontres reliés entre eux pour créer du commun. À Arcueil, nous aimons enfin cultiver notre côté village, agréable. Le développement urbain, l'urbanisme, l'aménagement doivent être pensés dans ce sens. ●

Quel rôle l'allée Niki de Saint Phalle joue-t-elle au milieu de l'îlot Laplace, qui parachève la renaissance du quartier de la Vache Noire ?

● Cette allée traversante permet de lier des quartiers entre eux avec une trame qui démarre quasiment de la rue Berthollet, traverse la Vache Noire et s'étend jusqu'à Paris par la promenade des Aqueducs. C'est formidable d'avoir ce type de trame pour des usages doux. L'allée est très utilisée. Il y a un premier espace de rencontres près de la crèche. Les 8 ateliers d'artistes ouverts sur l'allée et les jardins partagés en face jouent aussi le jeu des rencontres. Cela va apporter une belle dynamique dans le quartier et dans la ville. ●

Comment les habitants ont-ils été associés à ce projet ?

● Des réunions publiques et des ateliers avec les habitants ont été organisés. Un travail de prévention situationnelle a par exemple été fait. C'est important pour concevoir les rues et sécuriser les espaces afin qu'ils soient facilement praticables par toutes et tous. D'autres ateliers concernant diverses thématiques ont eu lieu : conception spatiale, végétalisation, éclairage, expression artistique, etc... Des citoyens ont également participé à l'étude des dossiers des artistes souhaitant s'implanter dans les ateliers. Et ce n'est pas fini : un jury citoyen va être composé pour choisir le mobilier d'expression artistique et des interventions picturales qui seront installés dans l'allée. La co-construction et l'intelligence collective ont donc toujours été privilégiées. Ces échanges mêlant experts, habitants et élus sont très satisfaisants : ils permettent de mieux comprendre, adapter et accepter les projets, leurs enjeux et leurs solutions. ●

Arcueil est actionnaire de Sadev 94. En quoi est-il important pour la commune de disposer d'un tel outil ?

● Une ville comme Arcueil, très dynamique et qui a de fortes potentialités en terme d'aménagement, a besoin d'un aménageur pour mener à bien ses projets. Nommée l'an dernier, je prends encore mes marques dans la relation avec Sadev 94 mais je comprends que cet actionnariat est pertinent pour mettre en oeuvre la vision municipale et celle des habitants, auprès de qui nous nous sommes engagés, de l'aménagement et pour conforter des aspirations qui relèvent de l'innovation ou de la transition. ●

Quelle appréciation portez-vous sur cette collaboration ?

● Elle est plutôt bonne. Je suis même agréablement surprise. Nous travaillons en bonne intelligence et je constate que nous défendons les mêmes valeurs en termes d'intérêt général, de logement social, etc., et que Sadev 94 s'adapte aux innovations contemporaines quant aux matériaux, aux modes de construction, à la mutualité des espaces, au bail réel solidaire... J'avance donc avec confiance dans cette collaboration constructive. ●

ARCUEIL

4,9 hectares de ZAC

82 000 m² de SDP d'activités économiques

9 600 m² de SDP de logements

2 hectares supplémentaires de parc départemental

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

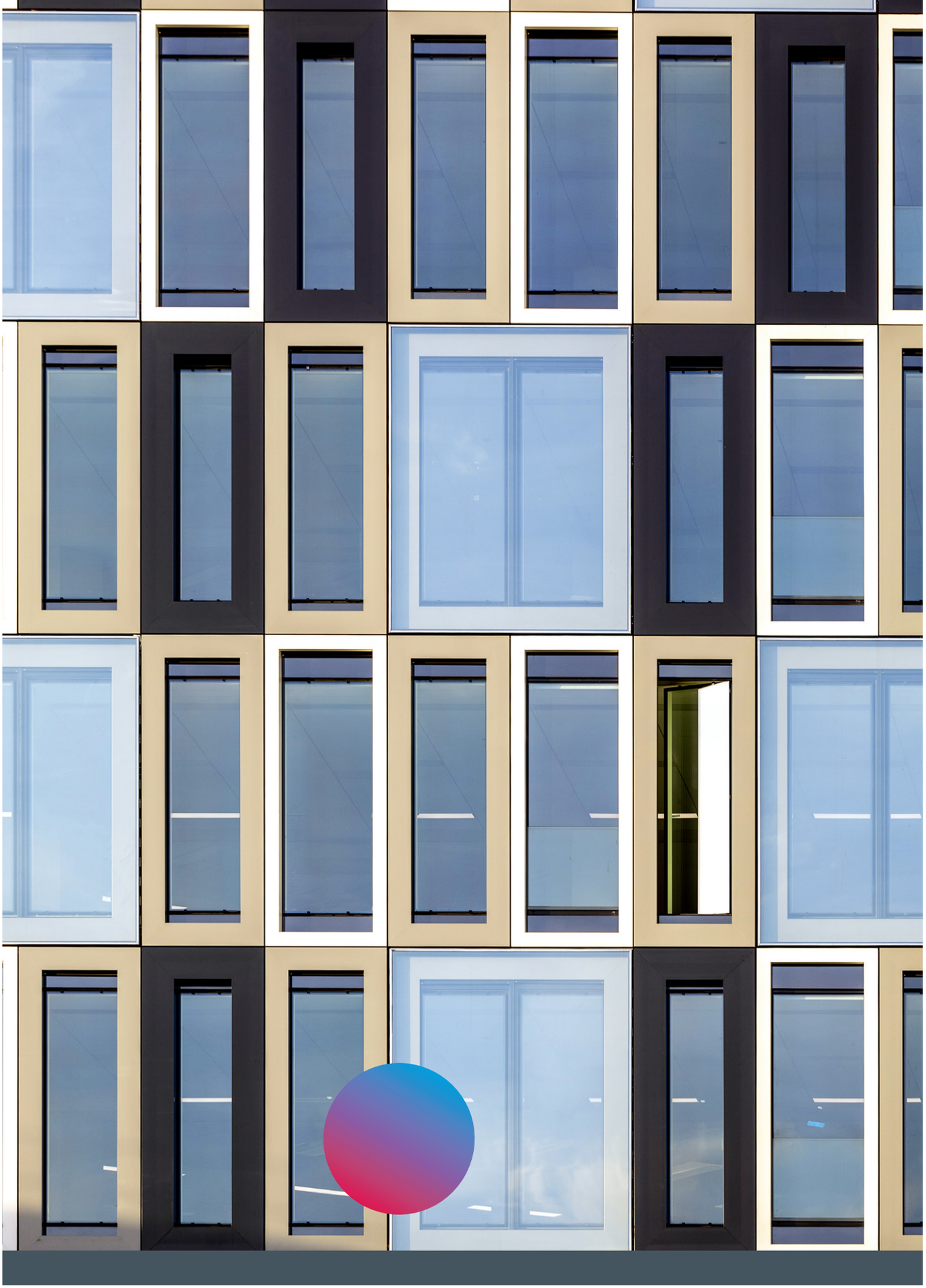
Zac du Coteau

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.



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 en 2018 ainsi qu'un nouveau groupe scolaire en 2021 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 2020 a permis la cession des droits à construire du lot G2 (Nexity+Linkcity / Brenac et Gonzalez) de 200 logements avec rez-de-chaussée commercial, en tant que premier projet immobilier en lien avec les gares du Grand Paris Express à être mis en chantier de toute l'Île-de-France. Cette année a vu aussi la cession des droits à construire du lot L5 (146 logements) en copromotion Sadev94+Emerige / Lambert&Lenack. Enfin le lot B2 (Codic+Nexity / Brenac et Gonzalez) a aussi été cédé pour 16 000 m² de bureaux.

La promesse de vente des lots C1.1 et C1.2 avec : Fiminco + Pitch Promotion/ Wilmotte et associés a été signée pour la réalisation de 240 logements et d'un équipement culturel (salle de répétition de théâtre et réserves visitables).

L'année 2020 a vu la livraison de l'immeuble de logements Odyssée (Nexity / Valero Gadan) de 82 logements, d'un immeuble de bureaux Network 1 (Codic+Nexity / Brenac et Gonzalez) de 21 000 m², d'une résidence jeunes actifs (Primonial / François Leclerc) de 190 logements.

L'opération a également continué sa transformation par la poursuite de démolitions et de travaux d'aménagement d'espaces publics et la finalisation des études de conception des espaces publics du pôle des métros, pour un chantier à livrer en 2021 avec la mise en service de la station M4.

BAGNEUX

19,5 hectares de ZAC
2 000 logements

130 000 m² de bureaux

15 000 m² de commerces

1 crèche municipale de 98 berceaux

10-11 classes financées pour un nouveau groupe scolaire de 20 classes construit hors ZAC

Cession des lots L4.1 (Immobilière 3F), L4.2 (Gambetta), L8 (Woodeum)

Livraison des lots B1, L3, Usine Courbet et Casino

Dépôt des PC des lots G3, C1.1 et C1.2

Signature de la PSV du lot L1

Finalisation de la maîtrise foncière et première cession sur le secteur 4

Livraison des espaces publics des secteurs 1 et 2

Lancement des travaux d'espaces publics du parvis des gares

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 allait 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 148 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 72 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. La cession du lot a été signée le 30 décembre 2020 par la SCCV Bagneux-Courbet, dans laquelle Sadev 94 détient 51% des parts et Emerige 49%. La purge du permis est effective et a permis la commercialisation de l'ensemble des logements hors Soho. Les travaux de comblement des carrières souterraines seront engagés en 2021. La livraison de ce programme est prévue pour le dernier trimestre 2023.

BAGNEUX

PC purgé

Injections des carrières en cours

Consultation des entreprises en cours pour un démarrage en septembre 2021

Zac du Moulin-Blanchard

Vers une nouvelle dynamique de quartier

Des logements et des équipements, la rue Ledru-Rollin 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. Une réflexion sur la reprogrammation de l'îlot est actuellement en cours avec la ville de Bagneux avant un dépôt du permis de construire en 2021.

Suite au vote de l'avenant de transfert par le conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris en 2019, Sadev 94 s'est vu transférer la concession en mars 2020.

BAGNEUX

Environ 450 logements

1 crèche municipale

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

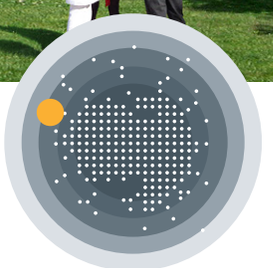
Albert-Petit/Plaine de Jeux

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.



BAGNEUX

147 logements en accession libre réalisés

38 logements en accession dont 4 en accession sociale à réaliser

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

Léa DURAND

Responsable du bureau d'études de Cultures en Ville.

“ Intervenir dès la conception d’un projet permet de penser l’agriculture urbaine comme l’un de ses piliers, autour duquel d’autres services peuvent s’articuler. ”

INTERVIEW

Léa DURAND RESPONSABLE DU BUREAU D'ÉTUDES DE CULTURES EN VILLE.

Quelle est la particularité de Cultures en Ville ?

● Cultures en Ville est une entreprise engagée, qui souhaite participer à la construction d'un avenir viable et enviable, à la manière d'un écosystème. Nous souhaitons des territoires résistants et résiliants. Cela passe par la création d'espaces naturels au sol comme sur les toits pour bénéficier des apports de la nature. Grâce à une équipe pluridisciplinaire, nous pouvons penser des projets de la conception à l'animation, dans une logique low-tech, de savoir-faire, et avec un soin particulier quant au choix des matériaux. Par exemple, les substrats que nous utilisons sont issus de l'économie circulaire biosourcée et de la recherche menée avec AgroParisTech et l'INRAE. Nos aménagements sont, eux, fabriqués dans notre propre menuiserie, avec du châtaignier français qui provient de forêts labellisées PEFC dans un rayon de 150 km autour de la menuiserie. La créativité, le lien humain et la pertinence des projets font aussi partie de nos valeurs. ●

Qu'est-ce que l'agriculture urbaine ?

● Je dirais que ce sont en fait des agricultures urbaines car il y a multitude de pratiques. Mais les deux principales caractéristiques sont d'une part la localisation - dans la ville ou ses alentours directs - et le lien étroit avec elle : l'espace agricole fournit des produits ou services à la ville et en reçoit en retour. Cette dimension d'échange est indispensable pour définir l'agriculture urbaine. ●

La crise sanitaire joue-t-elle un rôle d'accélérateur dans le développement de la culture urbaine ?

● Oui, forcément. En France, cela fait 10 ans que l'on reparle d'agriculture urbaine professionnelle, qui s'appuie sur la recherche. L'agriculture se fait de plus en plus de place dans nos villes et nous voyons beaucoup d'acteurs, dont des mairies, s'engager ces dernières années. Cette crise a selon moi révélé au grand jour et au plus grand nombre plusieurs problématiques qui sont au carrefour de l'agriculture urbaine : les questions de l'autonomie des territoires, de la dépendance aux énergies fossiles et aux transports, de la nécessité d'une re-territorialisation de nos filières, mais aussi du besoin de nature. L'agriculture urbaine est d'autant plus passionnante qu'elle crée une proximité avec les citadins et joue un rôle pédagogique pour discuter de ces enjeux à travers sa ferme et son potager. ●

Cultures en Ville a été associée au projet du Campus de Cachan. Que lui avez-vous apporté ?

● Intervenir dès la conception d'un projet permet de penser l'agriculture urbaine comme l'un de ses piliers, autour duquel d'autres services peuvent s'articuler. Là, ça devient intéressant. Pour le Campus de Cachan, nous avons souhaité créer un maximum de liens et de porosités entre la ferme et les autres équipements. Par exemple, mêlée aux écoles scientifiques du campus, la ferme devient un terrain d'expérience pour l'université populaire. Mêlée aux café et restaurant d'à côté, elle vend sa production. Située à côté d'un espace bois classé, elle marque aussi une transition douce avec sa forêt comestible qui sera plantée de manière participative avec les écoles. Tout a vraiment été pensé dans une logique d'écosystème. ●

AMÉNAGEMENT

BAGNEUX

Poursuite des études de MOE des espaces publics (AVP global et PRO phase 1)

Démarrage des travaux de la Ville en 2022

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 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.

Une nouvelle concession d'aménagement : la ZAC des Musiciens

Sadev 94 associé à Citallios a remporté la consultation engagée par l'EPT Vallée Sud Grand Paris pour la concession d'aménagement de la ZAC des Musiciens à Bagneux portant sur la réalisation du projet de renouvellement urbain et social (PRUS) du quartier de la Pierre plate situé dans le quartier nord de la ville et intégré dans le nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU). Le programme de construction envisagé est de l'ordre d'environ 41 000 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement (environ 600 logements).

Notre offre propose d'accompagner les habitants de la Pierre Plate dans les processus de mutation à l'œuvre et de les intégrer au projet urbain en les en rendant acteurs, dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme tactique. Cette transition ira de pair avec le projet de labélisation EcoQuartier en cours sur l'ensemble du quartier Nord. Les barres réhabilitées, les nouveaux logements viseront à être vertueux d'un point de vue écologique. Ils chercheront une haute performance énergétique et, tout comme les espaces publics, intégreront des usages et des pratiques relevant du modèle de l'écocitoyen.

Forte de son expérience, Sadev 94 s'engage à poursuivre la démarche environnementale développé sur pour la ZAC Victor Hugo afin d'obtenir les labels étape 2, 3 et 4 pour le quartier de la Pierre Plate.

BAGNEUX

Programmation

Foncier : 23 840 m²

SDP totale :44 210 m²

SDP logement : 41 140 m²

SDP rez-de-chaussée : 3 070 m²

Places de stationnement : 507

BEZONS

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

Poursuite et livraison des travaux du programme mixte de Cogedim

Livraison des aménagements des abords du « macrolot »

Travaux de démolition de l'ancienne salle polyvalente

Démarrage de la phase 2 des travaux d'aménagement du parc A. Bettencourt

Livraison de la résidence étudiante de 145 logements

Dernières acquisitions foncières

Commercialisation des derniers programmes de logements

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 totalement requalifié. 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 « macrolot » de près de 750 logements et d'environ 20 000 m² de commerces. En 2020, les travaux d'aménagements d'espaces publics de la ZAC se sont poursuivis et ont permis d'ouvrir au public la première phase de réaménagement du parc Bettencourt, mais aussi de questionner les espaces et leur programmation. Cette année a également été marquée par l'inauguration et l'ouverture au public de la salle polyvalente Elsa-Triolet-Aragon, dernier équipement public de la ZAC. Par ailleurs, les travaux de construction de la résidence étudiante totalisant 145 logements se sont poursuivis tout comme le programme de Cogedim : les premiers logements ainsi que le parking souterrain seront livrés au printemps 2021. L'installation de la surface alimentaire Carrefour est prévue pour le mois d'août 2021.

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 essentielle à la vie du quartier, la Ville et Sadev 94 ont fait le choix de démolir en deux phases le centre commercial pour maintenir ouverts les commerces de proximité (supermarché Casino, pharmacie et boucherie). 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).
Fin des travaux de restructuration : janvier 2021 ;
Fin de la démolition de la partie Nord : fin mars 2021.

BOISSY-SAINT-LÉGER

7 hectares de ZAC

46 500 m² de logements en accession

7 500 m² de locaux commerciaux, d'activités et/ou de services

Finalisation des travaux de restructuration et de démolition d'une partie du centre commercial

Obtention des permis des lots 1 et 2 (logements, commerces, maison des jeunes, parking) et cession des terrains et démarrage des travaux fin 2021

Finalisation des études sur les espaces publics et lancement de la consultation entreprise

Démarrage des travaux du lot 10 en mars 2021 : réalisation d'un foyer de travailleurs de 211 lits

Etude sur le nouvel accès à la gare RER Boissy-Saint-Léger depuis le quartier de la Haie Griselle

BONNEUIL-SUR-MARNE

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

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

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 dont les travaux sont intégralement achevés. L'ensemble des 260 logements est désormais livré et habité. À leur pied se développe le Centre d'Art Jean-Pierre Jouffroy composé d'une salle d'exposition de 230 m², une Maison des projets ainsi que des salles d'exposition vidéo et une cafeteria. L'année 2021 sera consacrée à la clôture de l'opération.

Un nouveau complexe sportif

Un espace polyvalent

Ce nouvel équipement sportif permettra de répondre à la demande des Bonneuillois pour la pratique sportive. Il accueillera les associations sportives ainsi que les élèves du collège Paul-Éluard. Ce nouveau lieu est également destiné à l'organisation d'événements culturels et événementiels.

Le complexe sportif comprendra :

- 1 salle polyvalente de 44 x 24m, permettant l'accueil de compétitions (gradins de 399 places) et d'événements non sportifs (concerts, vœux du maire, banquets des anciens...).
- 1 structure artificielle d'escalade de niveau régional, pour pratique de l'escalade de difficulté et de vitesse.
- 1 salle de gymnastique spécialisée de 825 m².
- 1 salle de boxe de 300 m² dédiée au club local.

Un complexe sportif pour marquer l'entrée de ville

En bordure de la D 1, en entrée de ville sur sa partie sud-ouest, le complexe sportif sera un équipement majeur de la ville.

Le projet urbain de la Butte Cotton va complètement modifier le paysage du site. Il comprend 4 opérations :

- Deux opérations de construction de **logements collectifs** en partie ouest
- La présente opération de construction d'un **équipement sportif,**
- L'aménagement des **espaces publics,** comprenant les espaces de desserte des 3 lots, le parvis de l'équipement sportif et les abords.

BONNEUIL-SUR-MARNE

1 complexe sportif de 4 200 m² comprenant :

- 1 salle polyvalente de 44 x 24 m

- 1 structure artificielle d'escalade (SAE)

- 1 salle de gymnastique spécialisée de 825 m²

- 1 salle de boxe/muay-thaï de 300 m²

Lancement du concours de maîtrise d'œuvre

Denis ÖZTORUN

Maire de Bonneuil-sur-Marne.

“ Nous avons obtenu l’ANRU 2, le NPNRU, afin de rénover le premier quartier populaire historique de la ville, la cité Fabien. La démolition et reconstruction de plus de 438 logements y est programmée. ”

INTERVIEW

Denis ÖZTORUN
MAIRE DE BONNEUIL-SUR-MARNE.

Pouvez-vous présenter Bonneuil-sur-Marne ?

● C'est une ville de 18 000 habitants surtout caractérisée par deux éléments : le port autonome avec la ZAC des Petits Carreaux où sont implantées plus de 1 200 entreprises, et nous comptons près de 70 % de logements sociaux, presque le record de France. Bonneuil est donc une ville très populaire, qui a réussi à se moderniser : nous sommes d'ailleurs entrés dans le top 500 des villes où il fait bon vivre. ●

Quels enjeux urbains se posent ?

● Nous nous inscrivons dans la continuité de ce qui a été fait. Un plan ANRU porté par mon prédécesseur a permis de rénover le quartier République, dont beaucoup de grands ensembles. Nous avons depuis obtenu l'ANRU 2, le NPNRU, afin de rénover le premier quartier populaire historique de la ville, la cité Fabien. La démolition et reconstruction de plus de 438 logements y est programmée. Il faut également rénover le centre ancien pour lequel une ZAC multi sites a été créée : des bâtiments vétustes seront démolis. Nous réfléchissons aussi à implanter une cité administrative autour de la mairie, aujourd'hui décentralisée sur 17 sites. L'autre élément important pour moi est de « faire du vide ». Je réfléchis à trois projets : réaménager le prolongement d'une place avec un îlot de fraîcheur, créer un parc entre le haut de Bonneuil et les grands ensembles, et réaménager le mail Salvador Allende pour le rendre plus utile avec des jeux, etc... Tous ces aménagements vont changer la face de la ville avec le souci climatique abordé transversalement : dès mon élection, j'ai lancé un Plan climat 2035. ●

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

● À Bonneuil-sur-Marne, la démocratie directe se pratique naturellement et en continu. Nous sommes constamment dans l'interactivité. Les « Rencontres d'automne » donnent lieu à des réunions publiques dans tous les quartiers. Des engagements municipaux en ressortent. Au printemps, des balades urbaines sont organisées dans toute la ville. Je tiens aussi régulièrement des permanences. Sur les questions les plus importantes, telle l'ANRU, nous échangeons avec le Conseil citoyen, renforcé, et nous faisons voter les Bonneuillois pour qu'ils prennent leurs décisions sur ce qui va modifier leur ville et leur vie. Nous avons enfin mis en place en ce début de mandat cinq comités de quartier et un Conseil local de l'environnement et de la transition écologique, tous deux avec des habitants tirés au sort. ●

Un complexe sportif va être réalisé par Sadev 94. Quelles sont vos attentes ?

● Il y en a beaucoup, d'autant que nous avons dû démolir un gymnase. Ce complexe sportif comportera une salle polyvalente multisports, une de gymnastique, une autre de boxe et un mur d'escalade. Cela correspond aux orientations municipales sur la diversification des pratiques sportives et aux besoins de clubs historiques, de gym et de muay-thaï notamment. Cet équipement porte donc beaucoup d'espoir. ●

Comment se passe votre travail avec Sadev 94 ?

● Ça se passe très bien. Sadev 94 est vraiment à l'écoute des enjeux locaux et des orientations municipales. C'est un partenariat de loyauté mais aussi de pragmatisme. Nous avons finalisé ensemble la ZAC Aimé Césaire dont nous sommes très contents. Et un gros travail est fait sur le complexe sportif. J'ai l'impression d'une vraie affinité avec Sadev 94 et je pense que de beaux projets seront encore à réaliser ensemble. ●

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

185 logements sociaux démolis

125 logements sociaux construits

87 logements en accession

81 logements en locatif libre

909 logements réhabilités

Livraison des travaux de construction de 29 logements par l'AFL

Clôture de la concession d'aménagement

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 2020 a été marquée par la livraison des travaux de construction de 48 logements en accession libre par Demathieu & Bard et la poursuite des travaux de construction de 29 logements locatifs libres par l'AFL.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

2 065 m² de SDP de bureaux

12 500 m² de SDP de logements

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 5/03/2020

Démarrage des travaux : début 2021 si recours sur PC réglé

CONSTRUCTION

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).

Le permis de construire modificatif sera instruit dans le courant de l'année 2021. Compte tenu des récentes modifications apportées au projet, le démarrage des travaux ne pourra intervenir avant l'année 2022.

4,7 hectares de ZAC

20 000 m² de SDP de bureaux

Cession des deux derniers lots de l'opération pour la réalisation de programmes immobiliers tertiaire et de résidence services

Clôture de l'opération

AMÉNAGEMENT

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 qui pourrait accueillir un programme résidentiel. Des échanges approfondis ont aussi été menés avec un opérateur en vue du développement d'un programme tertiaire de plus de 5 000 m²et seront poursuivis malgré la clôture prochaine de l'opération.

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 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. 2020 a été marquée par la nécessité de prendre en compte la présence d'espèces protégées qui amèneront Sadev 94 à redéfinir un nouveau périmètre d'intervention.

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. La définition précise des contours de son programme reste à finaliser au regard de la nécessité de préserver la biodiversité sur ce site.

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

5 hectares de périmètre
250 à 300 logements
12 000 m² de bureaux
16 000 m² d'activités et commerces

Obtention des autorisations environnementales puis dépôt des premiers PC en vue de la réalisation de la première phase.

CHEVILLY-LARUE

Une 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 confié au groupement constitué de Sadev 94, mandataire, COBE (architecte urbaniste paysagiste) et EPDC (BET VRD) une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage portant sur la réalisation d'une étude urbaine préalable.

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. L'année 2020 a été consacrée à la mise en œuvre des procédures administratives permettant de réaliser les 58 000 m² de SDP du projet Seine Santé Bien-être porté par BNP Parisbas Immobilier. 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. La nouvelle majorité a néanmoins souhaité approfondir le sujet de la densité générale de l'opération, au service d'espaces de pleine terre plus généreux. Il a également été demandé d'affiner la programmation économique.

CHOISY-LE-ROI

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

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

ZAC des Hautes-Bornes

La dynamisation du sud de la ville se poursuit

Voisin des villes d'Orly et de Thiais, le quartier des Hautes-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 sont construits. Des voies et un mail piétonnier ont déjà vu le jour. Un équipement sportif et des locaux d'activités complètent ce nouvel ensemble urbain.

Des travaux bientôt achevés

Les travaux du lot 2 de la résidence senior Réside Études ont démarré à l'été 2019. Le bâtiment sera livré mi-2021. Les travaux du gymnase seront finalisés au printemps 2021.

Le dernier lot de la ZAC (lot 6 Gil Promotion – 30 logements en accession) est parti en chantier à l'été 2020. La durée des travaux est de 24 mois .

Les derniers travaux d'espaces publics seront concomitants aux livraisons des deux derniers lots.

CHOISY-LE-ROI

5 hectares de ZAC

600 logements diversifiés

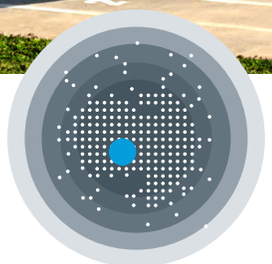
2 000 m² d'activités type PME- PMI

1 équipement sportif de 1 928 m²

Livraison de la résidence seniors développée par le groupe Réside Études à l'été 2021

Livraison du lot 6 – Gil promotion (30 logements accession) mi-2022

Livraison du gymnase au printemps 2021



CHOISY-LE-ROI

5 795 m² de superficie du terrain

1 884 m² de surface de plancher

Livraison du gymnase au printemps 2021

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 gymnase sera livré au printemps 2021.

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.

Nouvelle ville, nouveau mandat de gestion opérationnelle pour Sadev 94

FRESNES

Sous l'impulsion de la Ville de Fresnes, la SEMAF, société d'économie mixte d'aménagement communale, a engagé un mandat de gestion pour l'ensemble de ses missions en cours. À travers la signature de ce mandat en juin 2020, Sadev 94 s'engage aux côtés de la Ville à contribuer au parachèvement de deux opérations d'aménagement : la ZAC Charcot-Zola et la ZAC de la Cerisaie sud.

La ZAC Charcot-Zola a permis de renforcer la centralité Nord de la Ville de Fresnes. Elle représente aujourd'hui un quartier attractif s'étendant sur 4,73 hectares, où se côtoient équipements scolaires, commerces en pieds d'immeubles et espaces publics rénovés en faveur du piéton. Le programme de construction sera achevé par la réalisation du lot G1. Sadev 94 pilotera pour le compte de la Semaf, aux côtés de la Ville, les études nécessaires permettant de mener à bien les dernières négociations foncières, la cession et la construction de ce lot.

La concession d'aménagement de la ZAC de la Cerisaie a la particularité d'être pilotée par un groupement d'entreprises incluant le bailleur social départemental Valophis. La ZAC de la Cerisaie Sud a pour ambition de reconvertir une zone industrielle délaissée d'une emprise de 5,2 hectares, en quartier environnementalement exemplaire en bordure de l'autoroute A6. Les programmes de constructions et des équipements publics sont à ce jour avancés. 4 lots répartis sur les 2 phases restent à céder, bâtir et desservir. Une étude de reprogrammation est en cours.

Marie CHAVANON

Maire de Fresnes.

“ Nous ne voulons pas étaler la ville sur des terres encore inoccupées ou non bâties mais nous recentrer sur le bâti : reconstruire la ville sur la ville, rénover, réhabiliter. Nous sommes donc dans une logique de conservation du patrimoine. ”

INTERVIEW

Marie CHAVANON
MAIRE DE FRESNES.

Quels sont les principaux enjeux urbains auxquels doit répondre Fresnes ?

● Nous avons besoin de rénovation urbaine au sens où nous ne voulons pas étaler la ville sur des terres encore inoccupées ou non bâties mais nous recentrer sur le bâti : reconstruire la ville sur la ville, rénover, réhabiliter. Nous sommes donc dans une logique de conservation du patrimoine, auquel les Fresnois sont attachés, plutôt que de démolition et de reconstruction. Nous souhaitons également limiter la densité urbaine car nous constatons que le bien vivre ensemble y est souvent lié. Enfin, nous abordons la transition écologique avec la rénovation énergétique des bâtiments, la revégétalisation ou la végétalisation des espaces, la lutte contre les îlots de chaleur… Ce sont des ambitions importantes de notre mandat, sur lesquelles nous nous sommes engagés. ●

Quels sont les objectifs et les priorités des opérations d'aménagement qui parcourent Fresnes ?

● Nous sommes globalement dans une optique d'amélioration de la qualité de vie des habitants et de la qualité de l'air. Bien sûr, nos objectifs et priorités concernent l'achèvement de nos deux zones d'aménagement concerté. Ce que nous faisons dans la même optique que sur le secteur diffus : nous travaillons avec les promoteurs et les architectes mais aussi avec les habitants. ●

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

● Nous avons organisé des réunions publiques afin que promoteurs et architectes entendent directement la voix des Fresnois. C'est important d'avoir ce dialogue tous ensemble. Évidemment, les projets sont déjà travaillés en amont mais les soumettre à l'avis de la population en présence des concepteurs est pour nous essentiel et ça fonctionne bien. Les Fresnois donnent également leur avis lors des conseils de quartiers. Nous avions aussi organisé une grande concertation - « Fresnes demain » - en 2019-2020 : 180 propositions et 41 engagements en sont sortis. Tout ce travail nous a permis de mieux cerner les attentes des habitants, d'avoir des pistes pour monter des projets tout en écrémant en amont d'éventuels problèmes. ●

Comment répondez-vous aux problématiques, notamment budgétaires, dans le contexte difficile vécu par les collectivités ?

● La logique de rénovation s'avère en général moins onéreuse que la reconstruction. Nous faisons bien sûr des plans pluri-annuels d'investissements et nous essayons de maîtriser notre dette. C'est donc un ensemble de planifications, de réhabilitations et de travaux qui, au final, nous permettent de sortir un plan et de faire de belles réalisations. La recherche de subventions est aussi très importante dans l'époque actuelle : elles nous aident beaucoup, dans tous les domaines, à boucler nos opérations. ●

En juin 2020, Sadev 94 a remporté le mandat de gestion pour l'ensemble des missions en cours de la SEMAF. Quelles sont vos impressions sur cette collaboration ?

● C'est très positif. Pour la ZAC Charcot, dont la SEMAF est l'unique aménageur, le poids de l'aide de Sadev 94 est très important. Quant à la ZAC Cerisaie, dont la SEMAF est co-aménageuse avec Valophis, c'est également agréable d'avoir Sadev 94 avec nous. Nous faisons un travail constructif, régulier, avec une équipe pluridisciplinaire qui est très compétente et à l'écoute. J'en suis très satisfaite. ●

GRIGNY / VIRY-CHATILLON

1 site de 84 hectares

Clôture de l'opération

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 a piloté 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 2020 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. L'opération sera clôturée en 2021.

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 opèrent 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-SUR-SEINE

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

Clément PECQUEUX

Adjoint au Maire d'Ivry-sur-Seine délégué à l'écologie urbaine et à la coordination de l'intercommunalité.
Conseiller Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.
DG Ensemble sur nos Territoires.

" Tout un travail est fait pour que les Ivryennes et les Ivryens se prononcent sur la stratégie globale comme sur la programmation des espaces publics, et que les aménagements soient au plus près de leurs attentes. "

INTERVIEW

Clément PECQUEUX

MAIRE ADJOINT D'IVRY-SUR-SEINE DÉLÉGUÉ À L'ÉCOLOGIE URBAINE ET À LA COORDINATION DE L'INTERCOMMUNALITÉ.
CONSEILLER TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE. DG ENSEMBLE SUR NOS TERRITOIRES.

Quels sont les grands traits de l'opération Ivry Confluences ?

● C'est une opération de déqualification urbaine qui s'étend sur environ un quart du territoire ivryen, en front de Seine. Cette ancienne zone industrialisée était devenue une zone d'activités plutôt logistiques. Depuis le début de la conversion du site, il y a près de 10 ans, une première tranche a été réalisée avec des livraisons encore dans les mois à venir. Suite aux Assises de la ville en 2018-2019, nous avons souhaité changer la maîtrise d'œuvre de l'opération pour structurer une trame urbaine nouvelle qui fait plus de place à la nature en ville, avec la volonté de retrouver la plaine alluviale de la Seine pour avoir de l'espace de pleine terre végétalisé permettant à la fois d'offrir de la nature, d'absorber les risques inondation et de lutter contre le réchauffement climatique et ses conséquences. Le nouveau plan, « Pop City », a été pensé par un groupement mené par l'agence uapS. Il prévoit également d'ouvrir les anciennes emprises industrielles pour créer des porosités dans le quartier : tout un système de cœurs d'îlots traversants, publics, fortement végétalisés, avec des interconnexions entre parties de quartier et entre le front de Seine et la ville. ●

Qu'en sera-t-il des mobilités dans ce quartier ?

● Les grands tracés de mobilité active ont été créés sur les axes principaux et un état des lieux des mobilités a été fait. Un travail est ainsi réalisé avec la maîtrise d'œuvre afin de faire des mobilités douce et active la trame structurante de ce quartier, où la voiture dominait auparavant. Dès juin par exemple, l'ouverture du Cours de l'industrie va permettre de dévier la circulation automobile et de rendre les berges piétonnes. Un autre grand enjeu pour nous est l'offre de transports en commun. Nous devons trouver des trames structurantes en la matière. Celle du TZen 5, qui arrivera vers 2025, en est une. Il faut en outre penser une interface avec le RER C et continuer à nous battre pour le prolongement de la ligne 10 du métro, qui desservira le quartier. ●

Quelle est la part d'échanges avec les habitants pour Ivry Confluences ?

● Tout un travail est fait pour que les Ivryennes et les Ivryens se prononcent sur la stratégie globale comme sur la programmation des espaces publics, et que les aménagements soient au plus près de leurs attentes. Le groupement de maîtrise d'œuvre comprend l'agence What time is it ? qui doit structurer la concertation publique et aller sur le terrain à la rencontre des habitants. COVID oblige, cela a été rendu très compliqué. Le travail de fond a continué pendant ce temps, mais il faut désormais retourner rapidement vers les habitants pour échanger et saisir leurs besoins, leurs envies, car ce sont eux qui sont porteurs de nos réflexions et orientations. ●

Quelles sont vos relations de travail avec Sadev 94 ?

● Nous travaillons en bonne intelligence. C'est beaucoup d'écoute, de conseils… Sadev 94 est un outil extrêmement précieux pour traduire et mettre en œuvre urbanistiquement notre vision politique. Nous croyons tous en ce projet et en sa capacité à favoriser le développement du territoire. Nous avons à la fois beaucoup à apprendre les uns des autres. C'est donc un partenariat gagnant-gagnant. ●

IVRY-SUR-SEINE

Mise en œuvre du nouveau plan urbain stratégique

Livraison d'un nouveau square et piétonnisation des berges de Seine

Cession de 30 000 m² de droits à construire diversifiés, pour moitié productif et autre moitié résidentiel

Signatures de nouvelles promesses de vente pour 40 000 m² de programmes

Engagement de la démarche de réemploi des matériaux

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. 5 000 emplois sont en cours de développement dans des bâtiments neufs, majoritairement tertiaires, à proximité des stations de Tzen 5 et du RER C.

L'année 2020 a permis au nouveau groupement de maîtrise d'œuvre de reprendre en main le projet urbain. Cette équipe de concepteurs a entrepris de formaliser sa vision urbaine du quartier en mutation dans un nouveau plan urbain opérationnel, accompagné d'un manifeste appelé Ivry POP, acronyme de Paysage, Original et Productif.

Ces documents constituent le support de développement du projet pour les années à venir. Ils se déclinent notamment en trois grands axes :

- La Seine pour tous (renforcer l'accès à la Seine et valoriser les berges) ;
- Les « Ivrynages » ou grands îlots verts, pacifiés et habités ;
- Le maintien et la valorisation du patrimoine industriel reconverti en bâtiments mixtes et productifs.

Ces ambitions vont également s'inscrire dans de nouveaux espaces de concertation. C'est dans ce cadre que Sadev 94 a inauguré les locaux de « la miroiterie » qui doit servir de maison du projet réinventée, point de départ de la « concert'action » qui sera menée sur le quartier.

Collège Assia-Djebar

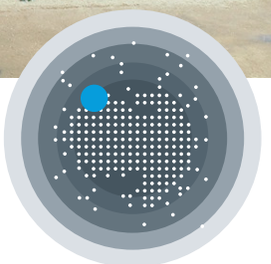
Les travaux de dépollution se sont poursuivis

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 a 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.

Les travaux étant achevés, l'année 2021 doit permettre aux services de l'Etat et établissements publics associés de contrôler l'efficacité durable de la dépollution. C'est à l'issue de cette période que pourra intervenir la décision d'ouvrir le collège.



IVRY-SUR-SEINE

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

Groupe scolaire Anne-Sylvestre et résidence pour étudiants

IVRY-SUR-SEINE

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

Poursuite des travaux pour une livraison à l'été 2022

Des équipements scolaires et sportifs

La ZAC Ivry Confluences s'enrichit d'une nouvelle école, d'un centre de loisirs, d'un gymnase et d'une résidence étudiante.

Au sud-est de l'ancien site des entrepôts du BHV, intégré dans une opération mixte réalisée par Sadev 94, le deuxième groupe scolaire sort de terre. Le projet, d'une surface globale d'environ 16 500 m², prévoit 25 classes d'enseignement maternel et élémentaire, un centre de loisirs, un gymnase avec environ 350 places assises en gradins permettant l'accueil des activités sportives du quartier, 279 logements étudiants répartis sur trois bâtiments, et 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 minéral.

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 en aluminium anodisé et de larges pans vitrés calepinés différemment selon la destination des locaux qu'ils protègent.

Les travaux ont débuté au printemps 2020 afin de permettre l'ouverture de l'établissement à la rentrée scolaire 2022.

ORLY

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

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.

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

Poursuite des travaux de réhabilitation et d'extension de l'école maternelle Noyer-Grenot et démarrage de la maternelle Jean-Moulin

Poursuite des études sur l'école Joliot-Curie

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 2020 a vu la mise en chantier de la rénovation de l'école Noyer-Grenot dans le contexte particulièrement sensible de la crise sanitaire d'une part et, un questionnement de la programmation sur l'école Joliot-Curie. Pour l'école Jean-Moulin, cette année a été consacrée à une reprise d'études assez conséquente de sorte à assurer l'équilibre financier de 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 a été revu à la baisse en accord avec le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de La Queue-en-Brie.

... et préserver la biodiversité

La prise en compte de la présence d'espèces protégées amène Sadev 94 à définir un nouveau périmètre d'intervention. Au total ce sont plus de 10 ha qui seront préservés. 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.En 2020, le travail de reprogrammation de la ZAC s'est donc poursuivi. Par ailleurs, les premiers programmes ont été commercialisés pour y accueillir un Mc Donald's ainsi qu'un magasin Grand Frais.

LA QUEUE-EN-BRIE

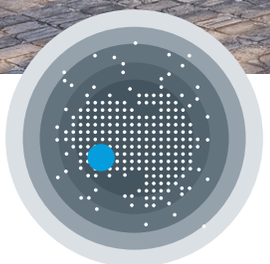
23,5 ha de ZAC

Programme immobilier d'activités PME-PMI et de commerces

Cession des lots de commerces C1 (Grand Frais) et C2 (Mc Donald's)

Commercialisation du parc d'activités

Réalisation des études AVP-PRO et DCE relatives aux espaces publics de la ZAC



RUNGIS

4 000 m² de terrain

2 540 m² de SDP pour le conservatoire

Lancement d'une procédure négociée suite à l'infructuosité du 1er l'appel d'offres.

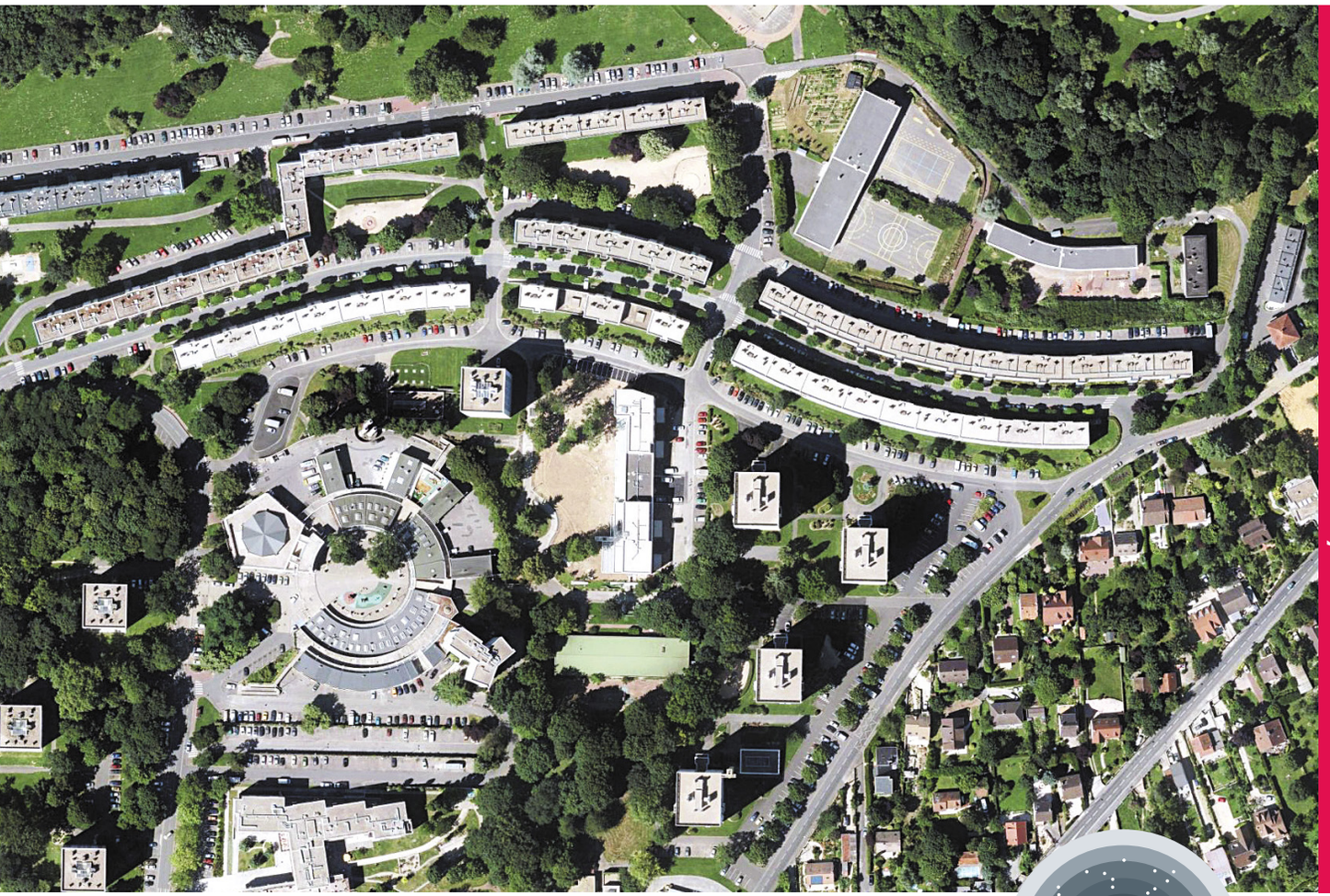
Le Conservatoire

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 désormais deux 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 et est désormais purgé. Suite à l'infructuosité du 1er appel d'offres en 2020, la Ville de Rungis a décidé de relancer une procédure négociée en 2021. Les travaux de l'équipement pourraient ainsi démarrer au second semestre 2021 pour une livraison prévisionnelle en 2023.



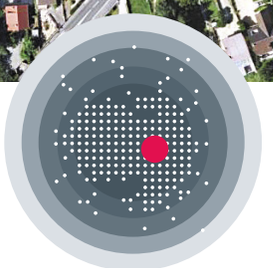
Cité-Verte et Fosse-Rouge

Encore une mission d'AMO pour Sadev 94

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

Une étude urbaine préalable à une opération d'aménagement

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



SUCY-EN-BRIE

10 hectares,

1 groupe scolaire

1 pôle d'équipements et de commerces

Concertation sur le projet urbain

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 2020 a été marquée par la finalisation des travaux des jardins du château à l'été. D'autres actions ont été menées dans le même temps : la poursuite du chantier du premier programme résidentiel de 38 logements de la ZAC ainsi que 2 commerces en RDC dont le local de la future Poste et l'arrivée du magasin de cycles GIANT, avec une livraison prévue à l'été 2021. L'année écoulée a également vu la tenue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, la désignation de l'opérateur immobilier 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

7 hectares de ZAC

350 logements dont 25 % sociaux

5 500 m² de locaux commerciaux en pieds d'immeubles

1 parking public souterrain de 180 places

Dépôt du PC du lot C : 65 logements et RDC commercial

Travaux de rénovation du marché

Travaux de dévoiement rue M.Berteaux et av Churchill

Démolition de la Poste actuelle

Damien BERNHEIM

Vélociste, concessionnaire de la marque Giant.

“ Il faut penser à des cages sécurisées près des gares pour stationner les vélos, à des aménagements près des commerces pour les attacher, à un vrai réseau de pistes cyclables sécurisées… ”

INTERVIEW

Damien BERNHEIM

VÉLOCISTE, CONCESSIONNAIRE DE LA MARQUE GIANT.

Pouvez-vous nous présenter votre activité ?

● Je suis vélociste, concessionnaire de la marque Giant, premier constructeur de vélos au monde et seule marque à avoir des magasins à son nom. Nous en avons un à Corbeil-Essonnnes, où nous vendons vélos et accessoires. En parallèle, nous gérons un site de vente grand public - www.veloseine.fr - et nous sommes aussi importateurs et grossistes de pièces de vélos auprès d'autres magasins français. Bientôt, nous ouvrirons un second magasin dans le centre-ville de Sucy-en-Brie. ●

Pourquoi avoir choisi le site de Sucy-en-Brie pour implanter ce magasin ?

● D'une part, j'y suis habitant et je fais partie du club de triathlon voisin, à Créteil. D'autre part, j'ai constaté qu'il n'y avait pas de magasin de vélos dans les alentours, malgré une forte demande. Nous avions donc ce projet en tête depuis 4 ans. Nous voulions également nous implanter à Sucy car la ville a la particularité d'être un carrefour pour les cyclistes : ceux qui veulent rejoindre la Seine-et-Marne depuis Paris passent par Sucy, et inversement. Il était donc important d'être sur leur chemin. La difficulté consistait à trouver le local commercial : il nous fallait au minimum 400 m² pour présenter notre gamme de vélos. Au prix du mètre carré, pour une activité commerciale qui n'est pas connue pour être d'une grande rentabilité, c'était compliqué. Heureusement, nous avons eu l'appui de la mairie de Sucy et de Sadev 94 pour trouver un local dans l'opération d'aménagement du centre-ville. ●

Le vélo trouve-t-il sa place aujourd'hui dans nos villes ?

● Oui. D'autant plus avec l'effet COVID : la demande de vélos a explosé depuis 2020. Hors de Paris, où les vélos sont surtout loués, les Franciliens s'équipent. Nous voyons une nouvelle clientèle venir en magasin. Et il y a maintenant une volonté des collectivités d'adapter les voiries pour aménager des pistes cyclables, ce qui n'était pas vraiment le cas il y a encore 2 ou 3 ans. On parle aussi beaucoup du RER V pour l'Ile-de-France. Tout le monde prend désormais conscience de la nécessité d'un réseau spécifique pour que les gens puissent circuler en vélo pour aller au travail, faire leurs courses, se promener... ●

Que faut-il faire selon vous pour développer la pratique du vélo ?

● Il faut les infrastructures. C'est ce qui pêche encore. Par exemple, quand une route est refaite, il faut directement penser à intégrer une piste cyclable. Ça devrait être un principe. Il n'y en a pas encore beaucoup dans les centres-villes, elles ne sont pas toujours bien pensées ni sécurisées, et il n'y a pas non plus d'endroits sécurisés pour stationner les vélos. C'est même souvent difficile d'attacher un vélo, plus encore sans gêner les piétons sur les trottoirs... Or, on le constate : les craintes des gens sont la sécurité sur route et les vols, d'autant que les vélos électriques, de plus en plus demandés, représentent un gros investissement. Il faut penser à des cages sécurisées près des gares pour stationner les vélos, à des aménagements près des commerces pour les attacher, à un vrai réseau de pistes cyclables sécurisées... Il y a maintenant une attente, les collectivités en prennent conscience et doivent investir pour se mettre à niveau. ●

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 2020, l'ultime lot à bâtir comprenant 14 maisons individuelles a été cédé.

VALENTON

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

Poursuite de la construction de la dernière maison individuelle des 14 terrains à bâtir

Préparation de la clôture de la ZAC

Rétrocession des derniers espaces publics

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 questionnées 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, quant à elle, a été dédiée à la cession des lots B1d, B1c, D et G, ainsi qu'à l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du projet et aux démolitions de ces biens. L'année 2020 a été consacrée à une réinterrogation de la programmation de l'opération d'aménagement en lien avec la nouvelle équipe municipale.

VILLEJUIF

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

Poursuite des démolitions

Poursuite des constructions des lots hôteliers, bureaux, résidence étudiante et accompagnement du promoteur pour ce faire

Finalisation 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 des lots E et F

VILLEJUIF

Villejuif Bio Park

Un lieu dédié à l'innovation en matière de santé

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

Depuis son ouverture en 2011, ce sont 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 m^2, 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 2020, 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, NANOBIOTIX, 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.

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, le tout dans un écrin de verdure (parc départemental des Hautes Bruyères, Coulée Verte Bièvre-Lilas, réseau de promenades et de venelles largement plantées…), renforcera son attractivité.

Tout un quartier en préparation

Déjà 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.

L'année 2020 a été consacrée à la désignation des maîtres d'œuvre de deux lots du pôle économique (B4 et B3B) permettant ainsi de consolider le campus Sciences et Santé. S'est tenu également pendant le confinement le concours d'architectes des Lots H relevant le défi de l'innovation au service de la qualité d'habiter. En outre, les permis de construire des Lots D1a et D1b ont été obtenus. Enfin, les études de la première phase des Espaces publics ont été engagées en phase PRO en vue d'assurer la desserte en temps et heure des lots précités. Malgré la crise sanitaire, l'opération a donc pu se poursuivre sur un rythme élevé et se consolider.

VILLEJUIF

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

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 des permis de construire des lots Economiques de la ZAC

Groupe scolaire Nord

VILLEJUIF

Groupe scolaire de 18 classes

4 300 m² de bâtiments

2 600 m² pour les espaces extérieurs

Finalisation des études de faisabilité

Un équipement public nécessaire

La future école primaire se situe en extrémité Nord de la ZAC. Elle sera un équipement majeur structurant pour cette partie de la ZAC

Le groupe scolaire de 18 classes, réparties en 7 classes maternelles et 11 classes élémentaires comprend également un restaurant scolaire ainsi que des locaux pour l'accueil périscolaires/accueil de loisirs.

Cette école a pour objectif d'accueillir les enfants des familles qui s'installeront dans les logements neufs prévus sur la ZAC Campus Grand Parc.

Une école ouverte sur la ville

Ce nouvel équipement a une volonté de mutualiser les espaces. Des locaux communs partagés entre l'école et l'accueil de loisirs sont définis : salle polyvalente, salle de motricité, bibliothèque, cours de récréation, restaurant scolaire.

Il a également pour vocation de s'ouvrir sur l'extérieur avec l'idée d'une salle polyvalente pouvant être utilisée par des associations de la ville en dehors du temps scolaire. Une réflexion est menée sur les usages des cours de récréation, et sur la connexion avec le Parc du 8 mai se trouvant à l'arrière de la parcelle qui accueillera le futur groupe scolaire.

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

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

Obtention du permis construire n°1 modificatif purgé : 20 février 2020

Démarrage des travaux au 3e trimestre 2020

CONSTRUCTION

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. L'année 2020 a été consacrée à la consultation des entreprises. Elles seront désignées en 2021 et les travaux pourront démarrer dès la fin du premier semestre 2021.

Zac La Pologne

7 hectares de territoire à requalifier

10 000 m² réservés aux commerces, services, équipement et espaces publics

650 à 700 nouveaux logements

Obtention de l'arrêté de constructibilité

AMÉNAGEMENT

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. Situé en entrée de ville dans le quartier du Plateau, composé de grandes cités d'habitat social, d'activités économiques et de grands espaces naturels, les 7 hectares de la ZAC sont occupés par une importante communauté de gens du voyage qui s'y est partiellement 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. 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.

VITRY-SUR-SEINE

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

Engagement de la démarche écoquartier

Poursuite de la commercialisation

Préfiguration du campus avec l'accueil de start-up dans les bâtiments existants

Signature d'une promesse de vente 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 en deux temps est prévue en janvier 2022 puis septembre 2022 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 a 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. En effet, des discussions poussées sont intervenues avec l'UPEC aux fins de consolider leur positionnement à Chérioux. Enfin, l'année 2020 a été consacrée à la désignation des entreprises pour la première phase 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.

Rouget-de-Lisle

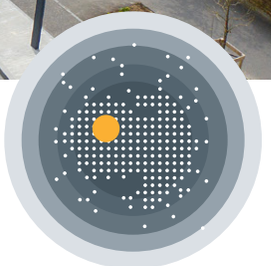
Un écoquartier au sud de la ville

Sur 130 000 m², le quartier mixte proposé par Sadev 94 en entrée de ville prévoit environ 910 logements (40 % sociaux et 60 % en accession), un pôle économique de 52 000 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 2021. 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 2020, 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 de 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. L'année 2020 a vu le démarrage de deux chantiers pour la réalisation de 132 logements, dont 104 logements sociaux. Plusieurs programmes ont été livrés, correspondant à 134 logements et trois commerces de proximité. Deux placettes sur lesquelles seront créées des œuvres d'art ont été mises en chantier. L'année 2020 a également été consacrée au développement du Pôle économique avec le dépôt du permis de construire de Sogeprom pour 18 000 m² de SdP mixte. Désormais, la ZAC est traversée par le T9 dont les premiers essais se sont déroulés cette année.



VITRY-SUR-SEINE

9 hectares de ZAC

52 000 m² d'activités économiques

910 logements environ

4 500 m² de commerces de proximité

1 400 m² d'équipements publics

Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions d'anciens immeubles

Livraison de programmes de logements (Semise) et démarrage de chantiers (OPH de Vitry-sur-Seine, Cibex)

Poursuite de la commercialisation du pôle économique

VITRY-SUR-SEINE

87 logements

93 places de parking
1 place de livraison
6 532 m² de SDP

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

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.

FONDATION SADEV

2020, UNE ANNÉE CHARNIÈRE POUR LA FONDATION SADEV

Cette année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid 19 et a inscrit le monde dans une course au vaccin sans précédent. Avec cette crise sanitaire qui creuse encore davantage les inégalités, les actions de coopération de la Fondation sont plus que jamais nécessaires.

C'est dans ce contexte que la Fondation a été prorogée pour son troisième programme d'actions. Elle compte aujourd'hui 9 entreprises fondatrices* et un conseil d'administration élargi à 10 membres. L'équipe opérationnelle a également été renforcée, elle se compose désormais de 3 personnes à temps plein qui interviennent auprès des partenaires sur le terrain.

L'année 2020 a donc été une année charnière pour la Fondation, qui a permis, à la fois, de clôturer ou poursuivre certains projets mais également de dessiner les contours des actions à venir pour les 5 prochaines années.

La poursuite d'actions en cours : "Un marché pour Tringa"

Ce projet de coopération, initié en 2017 entre Choisy-le-Roi et la commune de Tringa au Mali, vise la construction d'équipements marchands de qualité, attractifs et durables dans le village de Lambatara tout en renforçant les capacités administratives de la commune. Il constitue actuellement le plus gros projet de la Fondation, en termes d'implication financière et opérationnelle.

En 2019, d'importants blocages ont considérablement ralenti l'avancée du projet. Le déblocage partiel de ces verrous ainsi qu'une mobilisation renforcée des partenaires courant 2020 ont permis d'inscrire le projet dans une nouvelle dynamique et des avancées significatives.

Une première étape de travaux a été entamée avec la construction des toilettes ECOSAN de l'école de Maréna, en décembre 2020. Cette nouvelle étape permet de rassurer localement sur la poursuite du projet et de tester les ECOSAN avant leur déploiement sur le marché.

Une demande de financement complémentaire de 285 000 € est actuellement en cours d'octroi par l'AFD afin de garantir la bonne exécution du projet. Le budget total du projet s'élève désormais à 1,3 million d'euros.

* Cogedim, Emerige, EPDC, Legendre, Perez & Morelli, Sadev 94, SNTTP, Vinci et VTMTP.

Pascal SAVOLDELLI

Membre du Conseil d'administration de la Fondation Sadev.

“ La démarche d'entreprise citoyenne de Sadev 94 implique de contribuer, modestement, à ce que l'espoir perdure à travers les questions d'accès à l'eau, d'assainissement, de développement économique, d'écotourisme, de déchets... ”

INTERVIEW

Pascal SAVOLDELLI MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA FONDATION SADEV.

Quels sont les engagements de la Fondation Sadev ?

● Ce sont la coopération et le développement durable. Son originalité est d'être une fondation d'entreprise qui est un organisme d'intérêt général à but non lucratif. Son activité se résumait auparavant à des missions d'expertise (Brésil, Afrique du Sud) ou mécénats financiers ponctuels (Sénégal, Cuba). Appuyée par le Conseil d'administration de Sadev 94, en tant qu'entreprise citoyenne, la fondation a été créée en 2009 pour soutenir dans le Val-de-Marne des dynamiques de coopération décentralisée. À travers ses coopérations internationales, la fondation assure depuis une maîtrise d'ouvrage déléguée, l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Son travail s'inscrit donc dans une dynamique de société d'économie mixte de coopération soutenue par l'Agence Française de Développement. La fondation a ainsi une reconnaissance nationale, ce qui octroie des financements de l'État et des financements publics aux côtés de nos opérations. ●

Pourquoi les administrateurs ont-ils souhaité sa création ?

● Parce que l'espoir est un pilier qui soutient le monde. La démarche d'entreprise citoyenne de Sadev 94 implique de contribuer, modestement, à ce que l'espoir perdure à travers les questions d'accès à l'eau, d'assainissement, de développement économique, d'écotourisme, de déchets… Autant de défis qui sont à la fois immédiats et d'avenir. ●

Quels sont les territoires d'intervention de la Fondation ?

● Il s'agit du Mali et des Comores. Deux pays qui, en termes de développement d'après le PNUD, présentent beaucoup de difficultés, d'injustices, donc d'enjeux de développement humain et durable. Ils ont aussi des diasporas très présentes et actives en France, en particulier dans le Val-de-Marne. ●

Combien d'actions ont été menées depuis sa création ?

● Depuis 2009, nous avons à la fois mené et soutenu 14 projets au Mali et aux Comores pour un montant global d'environ 7 millions d'euros. Selon les estimations faites avec nos interlocuteurs des deux pays, ces projets ont directement bénéficié à plus de 35 000 Maliens et Comoriens. ●

Quelles sont les perspectives de la Fondation pour les cinq ans à venir ?

● C'est d'abord garder la même ligne de conduite : être reconnu comme un acteur qui tient ses engagements et mène ses projets à terme. C'est très important quant aux valeurs qui nous unissent. Nous continuerons à agir en direction du Mali et des Comores, en particulier sur les enjeux d'aménagement durable des territoires en développement, notamment l'eau et l'assainissement, mais aussi sur la formation et l'insertion professionnelle. Deux domaines de compétences dont nous pouvons faire bénéficier Maliens et Comoriens. Nous avons plusieurs projets en vue : au Mali, la réhabilitation d'un espace maraîcher à Komodindé, et la construction d'une ferme agricole à Tringa-Marena qui garantirait la sécurité alimentaire et créerait des emplois ou, aux Comores, un projet d'écotourisme et bien sûr la poursuite de projets de formation professionnelle, essentielle pour permettre l'autonomie et un développement durable autour des métiers du bâtiment. Enfin, nous allons majorer notre partenariat avec l'Agence Française de Développement pour être un opérateur pilote, un appui technique. Face aux crises actuelles, il s'agit pour nous d'affirmer notre détermination et notre mobilisation tant sur les aspects financiers que sur le mécénat de compétences. ●

LE DÉMARRAGE DE NOUVELLES ACTIONS : “Open Data Africa” et “Écotourisme & Patrimoine”

Nous vous proposons ici de revenir en détail sur deux nouvelles actions initiées en 2020, dans le domaine du développement durable du territoire.

OPEN DATA AFRICA - MALI

Face à une croissance démographique et une urbanisation forte, la gestion et l’aménagement du territoire sont des sujets primordiaux pour le développement local et la préservation de l’environnement dans les pays du Sud. Ces sujets nécessitent des outils adaptés, aujourd’hui quasi inexistants.

Une réflexion a été entamée, aux côtés de Nathalie Sidibé, co-fondatrice d'OpenStreetMap Mali, autour d’un outil numérique basé sur l’open data, pour renforcer les capacités de diagnostic et de planification des collectivités locales, dans le but de mieux appréhender et maîtriser leurs territoires.

Le partage et l’accès public aux données permettront de suivre l’évolution dans le temps et dans l’espace des indicateurs essentiels du développement urbain (équipements publics, déchets, accès à l’eau…). Cet outil permettra par ailleurs une meilleure identification des besoins des populations.

ÉCOTOURISME & PATRIMOINE (FACILITÉ EMPLOI) - COMORES

L’appropriation et la mise en valeur de son territoire est également un vecteur de développement économique incontestable. Grâce à un héritage lié à l’histoire des Sultanats et à la présence du Karthala, le potentiel de développement touristique de Grande Comore est très prometteur mais peu exploité. S’appuyant sur des dynamiques locales existantes, le projet «Écotourisme et patrimoine» vise la conservation et la valorisation touristique du patrimoine naturel et architectural de l’île de Grande Comore.

D’une part, le projet aspire à préserver le savoir-faire et les techniques de construction traditionnelles locales, vecteur de création d’emplois intéressant. Il s’appuiera sur le centre de formation professionnelle aux métiers du bâtiment de Djomani, pour former des jeunes et renforcer les compétences des artisans locaux.

D’autre part, le projet prévoit la création du premier parcours de Grande Randonnée des Comores qui traversera les sites naturels des volcans du Karthala et de la Grille pour finir sur le remarquable littoral du nord de l’île.
Ce projet, élaboré en collaboration avec plusieurs partenaires, a obtenu un premier cofinancement de 153 061 € de la part de Facilité Emploi (AFD).

INTERVIEW

de Louis ROSAS, Volontaire de Solidarité International aux Comores

Dans le contexte particulier de pandémie, Louis Rosas a rejoint la Fondation en tant que volontaire de solidarité internationale et s'est installé à Moroni en décembre 2020. Il nous en dit plus sur son quotidien de coordinateur de projets.

Quelles ont été tes motivations à partir aux Comores ?

Après une expérience de bureau, j'ai eu cette volonté de partir sur le terrain pour mener des actions de développement. C'est un projet que j'avais en couple, sans pour cela avoir de destination arrêtée. Au-delà de la localité, c'est le volet "appui à la formation professionnelle" qui m'a particulièrement séduit dans la fiche de poste.

Quel est le contenu de ta mission au quotidien ?

Je poursuis au quotidien l'accompagnement des différents projets menés par la Fondation depuis 2012. J'interviens principalement au niveau du centre de formation et d'insertion professionnelle de Djomani et du GIGE de Chamlé-Mitsaouli.
Concernant le CFIP, je suis chargé de l'animation et de la coordination des partenaires techniques et financiers. Une intervention organisée des partenaires est cruciale, elle permet d'assurer un fonctionnement pédagogique adapté au marché du travail, ainsi qu'une viabilité économique assurant la pérennité du centre. J'effectue en parallèle un appui administratif et organisationnel quotidien auprès de l'équipe de direction du centre.
À propos du projet d'amélioration d'accès à l'eau potable à Chamlé-Mitsamiouli, je mène une mission d'appui technique auprès du directeur d'exploitation du service de l'eau. Elle consiste à la mise en place d'outils de suivi financiers et à l'élaboration de rapport de gestion, permettant à terme une gestion pérenne et transparente.

Quelles sont les missions qui t'attendent dans les prochains mois ?

Je vais poursuivre les deux missions citées ci-dessus, qui constituent un accompagnement sur le long terme. Je vais continuer de surveiller les opportunités de développement du CFIP à travers les différents programmes d'appui à la formation professionnelle.
La récente signature de la convention pour le projet "Ecotourisme et patrimoine", annonce également le lancement des premières activités dans les prochains mois.

2020 EN QUELQUES CHIFFRES

Dotation 2020 des entreprises fondatrices : 248 000 €

Co-financements obtenus en faveur des projets : 455 916 €

3 financements obtenus sur 3 dossiers déposés

4 projets lancés *(Aménagements antiérosifs (Praosim), CFIP Kangaba, Écotourisme et patrimoine, Open Data Africa).*

LA FONDATION FAIT PEAU NEUVE

Un travail de fond sur la communication de la Fondation a été lancé. La refonte du site internet permet d'améliorer la crédibilité de la Fondation auprès des partenaires et des bailleurs grâce à une présence en ligne plus qualitative.

Retrouvez toutes les actions de la Fondation sur www.fondationsadev.fr

Agence d'architecture et d'urbanisme TVK / Myluckypixel
Agence « D'ici là »
Agence Emmanuelle Colboc
Agence Engasser
Altaréa Cogedim
Arc-Ame L'Agence Française Archikubik
Compagnie de Phalsbourg Emerige Expansiel
Expérience
Fabrice Cathala Fernando Urquijo
Fondation Sadev/Antoine Huart/Camille Traore Groupe Pierreval
IDEVE
Infographie Paysages/Jean-Laurent Lavalette Kaufman & Broad
L'œil du pigeon
Marc Beaudenon Mars Architectes Nexity
OGIC
Photothèque Sadev 94 Promex Partners Promogendre
Transamo
Ville de Sucy-en-Brie

CRÉDITS PHOTOS ET IMAGES

© Création, réalisation Pellicam

31, rue Anatole-France

94306 Vincennes

01 43 98 44 40

www.sadev94.fr