

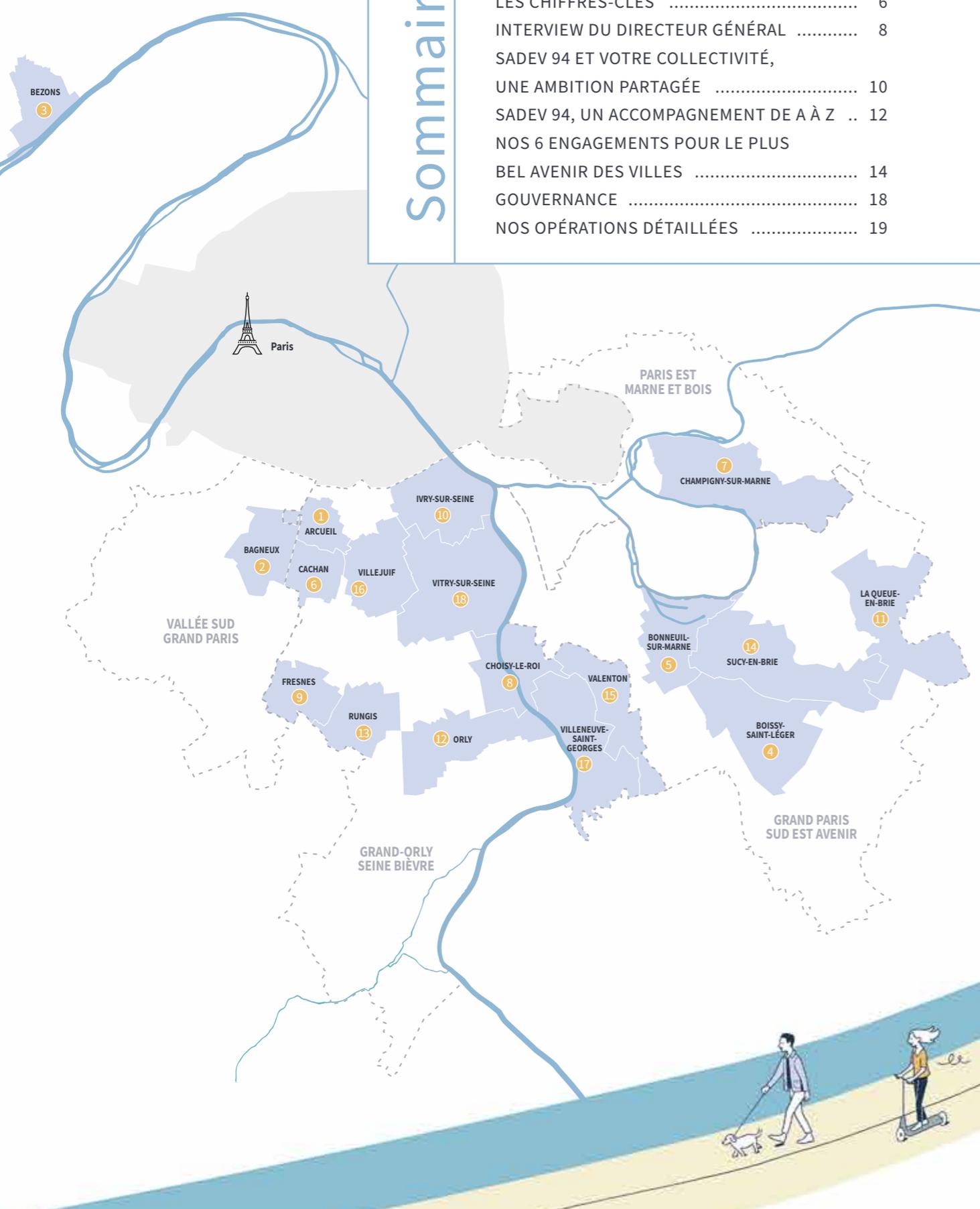


# Sommaire

LES FAITS MARQUANTS .....	2
LES CHIFFRES-CLÉS .....	6
INTERVIEW DU DIRECTEUR GÉNÉRAL .....	8
SADEV 94 ET VOTRE COLLECTIVITÉ, UNE AMBITION PARTAGÉE .....	10
SADEV 94, UN ACCOMPAGNEMENT DE A À Z ..	12
NOS 6 ENGAGEMENTS POUR LE PLUS BEL AVENIR DES VILLES .....	14
GOVERNANCE .....	18
NOS OPÉRATIONS DÉTAILLÉES .....	19

1 ARCUEIL .....	20
2 BAGNEUX .....	26
3 BEZONS .....	36
4 BOISSY-SAINT-LÉGER .....	37
5 BONNEUIL-SUR-MARNE .....	40
6 CACHAN .....	42
7 CHAMPIGNY-SUR-MARNE .....	46
8 CHOISY-LE-ROI .....	48
9 FRESNES .....	50
10 IVRY-SUR-SEINE .....	52

11 LA QUEUE-EN-BRIE .....	58
12 ORLY .....	59
13 RUNGIS .....	60
14 SUCY-EN-BRIE .....	62
15 VALENTON .....	66
16 VILLEJUIF .....	67
17 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES .....	74
18 VITRY-SUR-SEINE .....	75
FONDATION SADEV .....	80



**Crédit Photos :**

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 Traoré  
Groupe Pierreval  
IDEVE  
Infographie Paysages/JeanLaurent Lavalette  
Kaufman & Broad  
L'œil du pigeon  
Marc Beaudenon  
Mars Architectes  
Nexity  
OGIC  
Sadev 94  
Promex Partners  
Promogendre  
Transamo

**Illustration :** Gaëlle Anastasio

**Photographe des interviews :** Bertrand Holsnyder

**Conception, rédaction, réalisation :** Comnext



## Pierre Garzon

PRÉSIDENT DE SADEV 94

En feuilletant ce rapport d'activité, je souhaite vous faire (re)découvrir ce qui fonde l'intérêt d'un aménageur original comme Sadev 94.

Ce document vous présente les communes et territoires d'intervention avec le savoir-faire de Sadev 94 pour transformer la ville sur elle-même au service du public, de la transition écologique et avec celles et ceux qui vivent la ville.

Avec un actionariat public et privé totalement au service de l'intérêt général, Sadev 94 poursuit et amplifie son savoir-faire en faveur des politiques de développement permettant de concevoir la ville comme un tout, accueillant de l'activité et du logement, des services publics et des espaces publics à vivre.

Sadev 94 est porteuse d'une conception de la ville complète qui contribue à la réponse aux besoins des urgences sociales et climatiques, aux déséquilibres régionaux et initie un développement urbain aussi utile qu'agréable à vivre.

La période récente d'une crise sanitaire sans précédent depuis un siècle comme l'augmentation inexorable du coût des déplacements individuels, quand ils sont pratiqués en voiture, augmente de façon considérable l'attention portée à la transformation des villes voulues par leurs acteurs.

Au-delà des programmations qui visent à construire une ville équilibrée, nous favorisons la qualité des bâtiments toujours plus écoconçus, qui privilégient les matériaux biosourcés.

Laissez-vous guider pour découvrir la diversité des actions, des opérations entreprises dans la perspective d'une ville de qualité où il fait bon vivre, habiter, travailler, se cultiver, s'instruire, se divertir.





*Sadev 94 est porteuse d'une conception de la ville complète qui contribue à la réponse aux besoins des urgences sociales et climatiques, aux déséquilibres régionaux et initie un développement urbain aussi utile qu'agréable à vivre.*





## Mars 2021

### Le groupement Sadev 94 – CITALLIOS retenu pour conduire la transformation du quartier de la Pierre plate à Bagneux

La programmation proposée par le groupement répond à trois enjeux : opérer une transition urbaine, sociale et écologique réussie ; raisonner à l'échelle du rez-de-ville et garantir la cohérence urbaine et opérationnelle avec la ZAC Victor Hugo voisine, réalisée par Sadev 94.

## Mai 2021

### Pierre Garzon, nouveau Président de Sadev 94

Lors du Conseil d'administration du 11 mai 2021, Sadev 94 a élu son nouveau président. Après la démission de Christian Favier, qui a exprimé son souhait de ne plus exercer les fonctions de président de Sadev 94, il restera membre du conseil d'administration.



## Juin 2021

### Pose de la première pierre de la résidence sociale Adoma à Boissy-Saint-Léger

La pose de la première pierre s'est déroulée mercredi 23 juin 2021, ZAC de la Charmerie à Boissy-Saint-Léger, en présence de Christophe Richard, directeur général de Sadev 94, Jean-Paul Clément, directeur général d'Adoma, Daniel Lopes, directeur général de Bouygues Bâtiment Ile-de-France – Habitat Social ainsi que de Régis Charbonnier, Maire de Boissy-Saint-Léger.

## Juillet 2021

### Sadev 94 signe avec Linkcity la vente du premier lot du cluster santé de la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif

Signature de l'acte de vente du Lot D1B avec le promoteur immobilier Linkcity. Cette opération de près de 24 000 m<sup>2</sup> SDP se veut un démonstrateur de la mixité programmatique du futur quartier. D1B pose la première pierre du Campus Santé avec le développement de 7 035 m<sup>2</sup> SDP de Programme mixte Laboratoires / Bureaux sur les 150 000 m<sup>2</sup> projetés en Life sciences, en proximité immédiate de l'Institut Gustave Roussy, premier centre d'oncologie européen.



## Juillet 2021

### Les berges de Seine sont rendues aux piétons à Ivry-sur-Seine

Le quai Pourchasse, qui était un axe stratégique de circulation entre Vitry-sur-Seine et Paris, a été fermé aux bus, voitures et camions pour être piétonnisée sur près de 500 mètres de long.



## Septembre 2021

### Sadev 94 vend la pépinière d'entreprises Villejuif Bio Park à Wacano

Construit par Sadev 94 en qualité de Maître d'Ouvrage, ce bâtiment ouvre ainsi dès 2011 la voie du projet de la ZAC Cancer Campus, renommé Campus Grand Parc en 2013.

## Septembre 2021

### Signature de la promesse d'achat du lot D1A, avec Kadans Science Partners (gérée par AXA Investment Managers - Real Assets) au sein de la ZAC Campus Grand Parc

Kadans Science Partners, leader en Europe de l'exploitation et de la gestion d'immeubles mixant espaces de bureaux et laboratoires au Royaume-Uni, en Allemagne et aux Pays-Bas s'implante ainsi pour la première fois en France. Cette venue est en pleine conformité avec les objectifs de la ZAC qui ambitionne de faire émerger un campus dédié aux sciences et à la santé.



## Septembre 2021

Inauguration des logements de La résidence Minoterie et de la résidence Le Val. L'œuvre signée Agnès Thurnauer, la Matrice/Ivry, a également été installée début septembre dans l'espace public à Ivry-sur-Seine.



## Septembre 2021

### Signature d'une promesse de vente entre l'UPEC et Sadev 94

La promesse de vente porte sur environ 6 000 m<sup>2</sup> de SDP, dans deux bâtiments patrimoniaux des années 30 d'une grande qualité architecturale.

Cet ensemble, situé dans la continuité de l'IUT actuel de l'UPEC (IUT Informatique, Chimie) localisé rue Paul Armangot, permet ainsi une extension de l'implantation de l'Université. Il est destiné à accueillir notamment un campus des métiers de la santé et du grand âge, ainsi qu'une école d'ingénieurs de la santé et du numérique.

## Octobre 2021

### Inauguration de l'îlot Laplace à Arcueil

Situé entre l'avenue Allende au nord et l'avenue Laplace au sud, l'îlot Laplace est 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.



## Octobre 2021

### Inauguration des œuvres « Pietra Paesina »

ZAC Rouget-de-Lisle à Vitry-sur-Seine, en présence de l'artiste et du Maire de Vitry-sur-Seine.

## Novembre 2021

CDC Investissement Immobilier acquiert auprès d'Emerige un ensemble immobilier de 50 000 m<sup>2</sup> pour y installer un futur site de la Caisse des Dépôts dans l'opération Ivry Confluences.



## Novembre 2021

### Sadev 94 poursuit le développement du Cluster Sciences et Santé de la ZAC Campus Grand Parc (Villejuif) par la vente du Lot B4 à Crédit Agricole Immobilier

Le lot B4 imaginé par l'agence Éric Lapière Expérience réussit avec subtilité une intégration particulièrement réussie dans son environnement. En balcon sur la Vallée de la Bièvre, il constitue la première pierre de la façade du Campus sur l'autoroute A6.



## Novembre 2021

### Pose de la première pierre de la résidence « Rue Gustave Courbet », dans l'écoquartier Victor Hugo à Bagneux, en présence de Madame le Maire, Éva Jospin, Emerige et Sadev 94



## Décembre 2021

### Sadev 94 entame une première étape dans le processus de régénération de la ZAC du Port à Choisy-le-Roi avec la cession de la coque commerciale du Belvédère



## Surfaces en cours de développement

**2**  
millions de m<sup>2</sup>

LOGEMENT 950 000 M<sup>2</sup>  
TERTIAIRE / ACTIVITÉ  
COMMERCE 1 050 000 M<sup>2</sup>



## Surfaces à commercialiser

LOGEMENT 630 000 M<sup>2</sup>  
TERTIAIRE / ACTIVITÉ  
COMMERCE 762 000 M<sup>2</sup>

**1,39**  
millions de m<sup>2</sup>

**70 000** emplois

potentiels liés  
à la réalisation  
et au développement

BUREAUX 670 000 M<sup>2</sup>  
ACTIVITÉS 280 000 M<sup>2</sup>  
COMMERCE 107 000 M<sup>2</sup>



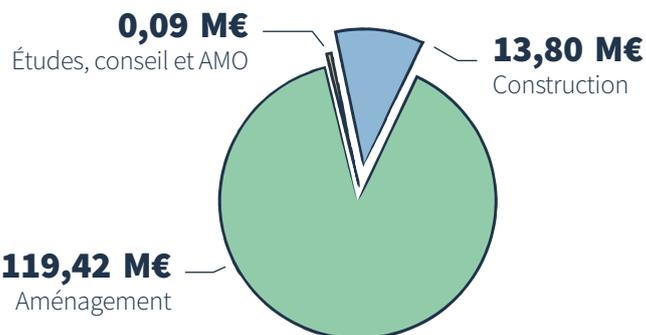
**15 000** logements

POUR 950 000 M<sup>2</sup>

en accession et locatif  
en développement

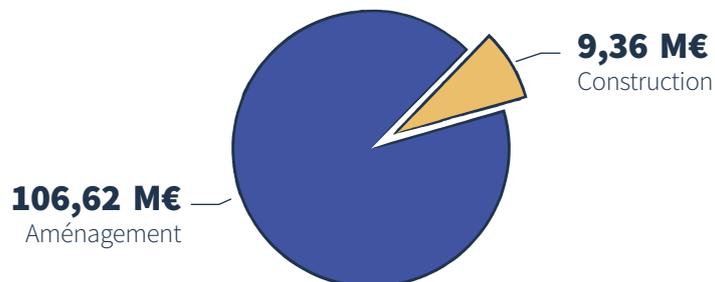
Répartition  
du Chiffre d'Affaires  
par activité

**133,31**  
millions d'€



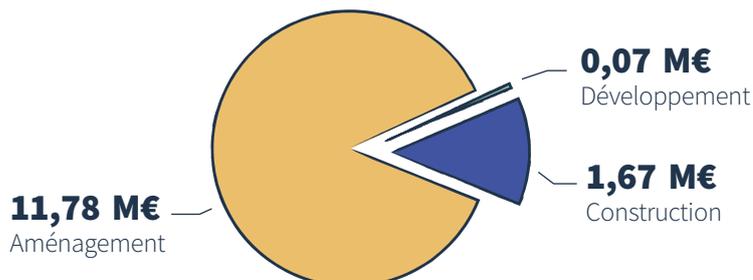
Investissement total  
2021

**115,98**  
millions d'€



Rémunération  
et résultat  
de l'activité totale 2021

**13,52**  
millions d'€



Résultats de l'exercice après impôts (EN MILLION D'EUROS)



# Christophe RICHARD

DIRECTEUR GÉNÉRAL DE SADEV 94

“

*L'engagement au service de l'intérêt général constitue l'ADN de Sadev 94.*

*La forme concession d'aménagement que nous apportons est vraiment la réponse la plus sûre pour les collectivités.*

**Sadev 94 a réalisé l'année dernière un manifeste rappelant ses missions et ses raisons d'être. Pour quelles raisons ?**

À l'heure où le rôle d'un aménageur reste mal connu, il nous a semblé nécessaire de rappeler les valeurs et les principes qui sous-tendent depuis toujours nos actions. En premier lieu, l'engagement au service de l'intérêt général qui constitue notre ADN : Sadev 94 est une SEM dont 80 % du capital est public, elle est donc à ce titre un aménageur public.

L'importance ensuite que nous accordons à la concertation, avec les villes bien sûr, mais aussi les citoyens : c'est pour tous une garantie d'enrichissement et d'acceptation des projets.

Puis la question du défi climatique, et notre volonté de fabriquer des villes où il sera encore possible de vivre dans 30 ou 40 ans.

Enfin, notre ancrage dans le territoire, que nous connaissons bien, auquel nous sommes attachés, et dont nous voulons préserver la mixité sociale, économique et fonctionnelle. Fabriquer la ville, c'est fabriquer la ville qui vit le week-end comme en semaine, la journée comme le soir, une ville fréquentée par la diversité des publics.

Sans oublier l'emploi, bien sûr, avec deux objectifs majeurs : son développement, et le rapprochement domicile-travail.

Bref, nous avons voulu rappeler que Sadev 94 est avant tout un outil au service des collectivités territoriales, même si notre pérennité nécessite de tenir des équilibres économiques.

**À propos d'équilibre économique, quel bilan tirez-vous justement de l'exercice 2021 ?**

Notre résultat 2021 s'annonce assez exceptionnel du fait de la cession de la pépinière Villejuif Bio Park à Wacano. C'est le fruit d'une opération à risque que nous avons portée seuls pendant 10 ans, et qui est *in fine* une réussite. C'est d'autant plus satisfaisant que cette pépinière marquait nos premiers





pas dans la filière « Science et Santé » que nous continuons d’investir, à proximité immédiate, avec l’opération Campus Grand Parc en partenariat avec l’Institut Gustave Roussy. Cette cession renforce de plus nos fonds propres, donc notre capacité à financer des projets d’intérêt public. Pouvoir mutualiser les financements, les emprunts, les lignes de trésorerie, toute une ingénierie financière extrêmement complexe, est aujourd’hui une des grandes forces de Sadev 94.

Nous avons également remporté trois projets d’envergure en 2021 : la ZAC des Musiciens à Bagneux, Campus Cachan, et un important mandat d’équipement public à Sucy-en-Brie. Cela faisait longtemps que nous n’en avions pas remporté trois la même année : j’y vois le signe du réinvestissement des collectivités territoriales dans les opérations d’aménagement d’initiative publique.

### **Cette année d’après la pandémie entraine-t-elle des évolutions marquantes ?**

La présence de la nature en ville et la nécessité d’un espace public frais, partagé, ayant des usages, faisaient déjà partie de ce que Sadev 94 promouvait. La pandémie n’a fait que renforcer la pertinence de notre modèle. De même, elle a accentué le besoin de proximité, de la « ville du quart d’heure », tout comme la nécessité de développer de l’activité productive en ville, à rapprocher emploi et habitat, mouvement dans lequel nous étions déjà engagés avec le Grand-Orly Seine Bièvre.

Du côté des promoteurs, on assiste également à une évolution de la conception des logements, qui doivent désormais prendre en compte le phénomène du télétravail et offrir le plus souvent possible des espaces extérieurs.

### **Quelles sont pour vous les opérations actuelles les plus significatives ?**

Tout d’abord Ivry Confluences, ne serait-ce que par son ampleur : 145 hectares, soit 20 % du territoire d’Ivry ! Cela nous offre la possibilité d’agir tant à l’échelle macro que sur la proximité, avec une volonté forte de la ville de concerter et d’impliquer les citoyens.

Ce que nous faisons à Bagneux est aussi très intéressant, avec deux ZAC très différentes, celle de l’écoquartier Victor Hugo et celle des Musiciens : d’un côté, une densité singulière et parfaitement assumée, et de l’autre, au contraire, une intervention avec l’ANRU sur un quartier populaire et une attention marquée au « déjà là ».

Je citerais encore La Queue-en-Brie, en limite de métropole, où nous allons tester notre capacité à aménager une zone à l’extérieur de notre cœur d’activité ; et, puisqu’il faut se limiter, la ZAC Rouget-de-Lisle à Vitry, avec la construction d’un immeuble d’activités productives sur 5 étages, un modèle que nous souhaitons expérimenter depuis plusieurs années.

### **Comment se présente l’avenir pour Sadev 94 ?**

La compétence des équipes, la solidité et l’agilité de Sadev 94, sont des atouts précieux pour les Collectivités et nos partenaires. Le renouveau d’une volonté publique d’aménagement nous impose d’imaginer les réponses les mieux adaptées aux attentes des villes et des Territoires. La ZAC reste à mon sens la forme la plus sécurisante pour les Collectivités, mais nous maîtrisons tout l’éventail des outils existants et leur articulation. Ces savoir-faire doivent nous permettre de remporter de nouvelles opérations, tant en aménagement qu’en construction, pour garantir la pérennité de Sadev 94. Nous restons concentrés sur nos implantations historiques, mais attentifs aux sollicitations des élus des autres territoires. Ainsi, nous articulerons notre manifeste « le bel avenir des villes » avec « le bel avenir de Sadev 94 ! ».



# Sadev 94 et votre collectivité, une ambition partagée

**Imaginer, concevoir  
et réaliser une ville durable,  
accueillante, innovante  
et citoyenne,  
où il fait bon vivre.**

Aux côtés des collectivités territoriales, Sadev 94 :

**Développe des projets urbains** sur mesure et innovants, en partenariat avec leurs élus et leurs services.

**Connait vos spécificités**, vos contraintes et votre fonctionnement, ce qui en fait un partenaire de choix pour la mise en œuvre de vos ambitions urbaines.

**Sait travailler sur toutes les échelles** et à tous les niveaux de la chaîne de l'aménagement, depuis la construction d'un bâtiment de 400 m<sup>2</sup> à l'aménagement de plus de 100 hectares, que ce soit seul ou en partenariat avec d'autres intervenants.

**Est en mesure d'accompagner les villes**, les territoires et les acteurs privés dans tous leurs projets urbains en leur apportant, à la différence d'autres opérateurs, la vision à long terme indispensable à la réussite de leurs opérations.

# 57 opérations actives dans 19 communes



**26** concessions  
d'aménagement



**6** mandats  
ou assimilés



**5** opérations  
co-promotion



**3** études



**3** missions d'assistance  
technique



**14** opérations  
propres



# Sadev 94, un accompagnement

de **A** à **Z**

## **A**ccompagner

Sadev 94 est au service des collectivités et des habitants. Son action s'inscrit dans le long terme et dans des relations de confiance.

Sadev 94 accompagne les villes et les territoires depuis les études amont jusqu'à la réalisation concrète des opérations. Elle élabore les stratégies, éclaire les choix par ses outils d'aide à la décision, s'implique dans la concertation et la participation des habitants comme des usagers.

## Aménager

C'est la pierre angulaire du métier de Sadev 94, qui se traduit par la reconquête et la transformation des friches en quartiers mixtes et vivants, le renouvellement des quartiers de ville, la redynamisation des centres urbains, l'amélioration de l'attractivité économique et l'intégration des exigences environnementales.

## **A**ssistance à Maitrise d'Ouvrage - AMO

L'AMO conseille le maître d'ouvrage d'une opération de construction neuve ou de réhabilitation, et/ou le représente auprès des maîtres d'œuvre et des entreprises intervenant sur le chantier.

Sadev 94 mène des missions AMO auprès de nombreuses municipalités.

## **D**évelopper

Sadev 94 connaît son territoire d'intervention, le sud-est de la Métropole, ses acteurs, ses villes et son écosystème. Elle reste à leur écoute pour rechercher et identifier les opportunités permettant aux villes de développer de nouveaux projets répondant à leurs attentes.



## **C**onstruire

Plus que jamais, la construction nécessite des compétences et des savoir-faire afin de rendre les bâtiments vertueux écologiquement et adaptés aux besoins des habitants et des usagers.

Sadev 94 est riche de ces compétences et les met au service des collectivités pour leurs équipements publics – gymnases, groupes scolaires, conservatoires... – dans le cadre d'un mandat ou d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Sadev 94 construit également des opérations de logement pour des bailleurs dans le cadre de VEFA.



## Étudier

Sadev 94 dispose d'un savoir-faire pour mener des études stratégiques, urbaines et préopérationnelles.

Elle accompagne les collectivités dans leur réflexion sur l'évolution et la transformation de leur territoire. À toutes les échelles, du territoire à la parcelle, Sadev 94 est capable de proposer des solutions adaptées aux besoins et facilite la prise de décision en apportant les éclairages financiers, juridiques, les modes de montages et les calendriers de mise en œuvre des projets.

Sadev 94 sait s'entourer de partenaires experts – bureaux d'études, urbanistes, paysagistes, écologues, spécialistes de la concertation... – afin d'étudier l'ensemble des dimensions des projets et d'accompagner les élus et les services tout au long des processus.

## Innover

Parce que chaque situation est particulière et chaque ville différente, Sadev 94 adapte ses interventions à chaque défi qui se présente à elle.

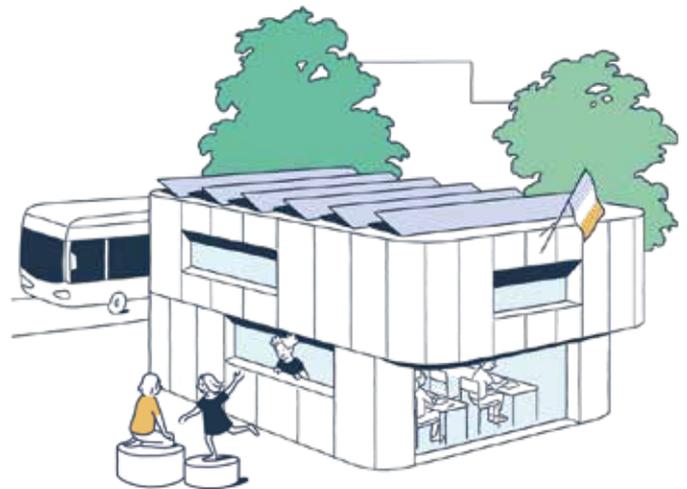
Aussi, même si les opérations d'aménagement sont souvent conduites dans le cadre de concessions d'aménagement, Sadev 94 peut proposer des montages innovants permettant de répondre aux objectifs des collectivités et des projets : PUP, co-promotion, mandats d'aménagement...

De plus Sadev 94, si cela est judicieux, sait s'associer à différents partenaires (bailleurs, promoteurs, autres aménageurs...) et allier différentes compétences et savoir-faire.

## Zone d'aménagement concertée - ZAC

L'outil le plus sûr à la disposition des collectivités pour maîtriser avec précision leur programme d'urbanisation, et notamment le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements.

Sadev 94 est un expert reconnu dans le pilotage d'opérations d'aménagement.



## Maîtrise d'ouvrage déléguée - MOD

À contrario de l'AMO, le MOD assure la maîtrise d'ouvrage en lieu et place de la personne pour le compte de laquelle l'ouvrage est réalisé.

Les collectivités territoriales peuvent ainsi confier à Sadev 94 la conception et l'édification d'équipements publics – groupes scolaires, collèges, parcs, espaces culturels... – que ce soit en lien avec les opérations d'aménagement qu'elle conduit ou dans un autre cadre.

# Nos 6 engagements pour le plus bel avenir des villes

L'ambition de Sadev 94 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, une conception complète de la ville.



## 1 L'intérêt général guide nos actions et notre vision

**Un opérateur au service de l'intérêt général**

Sadev 94 défend une vision de la ville plus dynamique, plus conviviale et plus inclusive, une ville animée et attractive qui bénéficie à l'ensemble de ses habitants. Cela passe par l'aménagement de quartiers où il fait bon vivre grâce à des équipements publics fonctionnels, des espaces fédérateurs, des logements de qualité, des bureaux et locaux d'activités ergonomiques, des commerces et services diversifiés.

Sadev 94 est une société d'économie mixte : elle allie la souplesse et la réactivité des acteurs privés à la capacité à porter des projets d'intérêt public sur le long terme, le tout en complète transparence.

## 2 La concertation, une méthode pour une ville voulue par tous

**Des projets conçus pour et avec leurs habitants**

Sadev 94 place le citoyen au cœur de son travail d'aménageur et conçoit des projets pour et avec les habitants.

En partenariat avec les communes, Sadev 94 associe les usagers aux réflexions sur leur territoire et met en place des démarches de concertation adaptées.

Réunions publiques, ateliers, marches urbaines... Sadev 94 multiplie les rendez-vous pour recueillir l'expertise d'usage des habitants et aboutir à des réalisations correspondant à leurs besoins réels. Quelle que soit la forme définie, les citoyens ont toujours voix au chapitre pour écrire, ensemble, une nouvelle page de leur vie, de leur ville.

## 3 Le développement durable, source d'inspiration au quotidien

Le développement durable est au cœur de notre action

Aménageur écoresponsable, Sadev 94 a depuis longtemps à cœur de développer un urbanisme durable et de réaliser des quartiers mixtes, solidaires et respectueux de l'environnement. Les collaborateurs de Sadev 94 sont toujours à la recherche de solutions innovantes pour limiter le plus possible l'empreinte carbone de leurs projets.

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 et valorisation des déchets sont autant d'actions menées par Sadev 94 pour construire la ville résiliente et durable.

## 4 Le territoire, la connaissance fine du sud-est métropolitain

L'expertise terrain, un atout maître

Créée 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 société a élargi son périmètre d'intervention et met aujourd'hui son expertise au service de l'ensemble des territoires du Sud-Est parisien.

## 5 La mixité, un engagement pour des territoires équilibrés

Une ville où il fait bon vivre et travailler

Sadev 94 insiste sur la mixité d'usage des programmes qu'elle conçoit et sur l'importance d'y intégrer quasi systématiquement des opérations d'immobilier d'entreprise.

## 6 L'emploi, notre combat aux côtés des collectivités

L'aménagement, un outil économique

Sadev 94 est un outil urbain, mais c'est aussi un outil économique, qui doit contribuer à l'implantation d'emplois pérennes sur les territoires dont elle a la responsabilité.





## Sandrine Gély

EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE,  
DIRECTRICE GÉNÉRALE DES SERVICES

“

*Nous apprécions particulièrement de travailler dans l'échange et la proximité avec Sadev 94.*

### Quels sont les enjeux de la politique d'aménagement du Grand-Orly Seine Bièvre ?

Avec 24 communes, 700 000 habitants et 300 000 logements, le territoire est un des plus importants de la métropole en surface et population mais aussi en nombre de projets urbains. Sa politique d'aménagement est formalisée dans un projet de territoire, construit en lien avec les villes, une vision commune et partagée du développement souhaité.

C'est un projet collectif dont l'objectif est de garantir le droit à la ville pour tous, d'améliorer la qualité de vie des habitants et leur permettre de se projeter au sein de leur territoire. Il s'appuie sur les atouts du territoire, son potentiel économique notamment autour de ses filières structurantes comme la santé, la logistique, l'alimentation et le numérique.

Un territoire productif en mutation et innovant qui porte une forte ambition de développement soutenable et de transition écologique avec différents enjeux : répondre à la diversité des besoins sociaux, reconstruire la ville sur la ville et y développer la nature, révéler et relier notre riche patrimoine naturel, faciliter les mobilités douces...

En tout, ce sont 60 opérations d'aménagement et 11 projets de renouvellement urbain que nous menons actuellement ainsi que 10 gares du Grand Paris en cours de construction.

### Comment les villes et les habitants sont associés aux projets ?

Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre porte une démarche de coopérative de villes : la compétence est transférée au territoire, les projets sont portés par les villes et nous les accompagnons avec dialogue et volonté de proximité.

Les dispositifs de concertation des habitants sont construits en fonction des demandes des villes et de la nature des projets : ateliers, balades urbaines, consultations... Chaque démarche ou projet est mené en fonction des besoins et attentes des villes.

### Quelles sont les opérations les plus emblématiques menées actuellement ?

Toutes les opérations sont emblématiques ! Elles ont chacune leurs spécificités et répondent toutes aux mêmes enjeux de renouvellement urbain, de requalification et de réponse aux besoins des habitants.

Campus Grand Parc, à Villejuif, que nous développons avec Sadev 94 est peut-être celle qui pourrait illustrer les ambitions du Territoire : au pied de la gare d'interconnexion des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express, Campus Grand Parc vise à créer un biocluster autour de Gustave Roussy. Avec environ 420 000 m<sup>2</sup> de SdP, il s'agit de développer autour du premier centre européen de lutte contre le cancer, des compétences médicales et scientifiques, des entreprises et des centres de formation au service de la recherche en santé et en oncologie.

Ce développement économique s'accompagnera de 3 300 logements (accession et sociaux) autour du parc départemental des Bruyères de 20 hectares avec une coulée verte reliant la ZAC. Ce sont par ailleurs des équipements de proximité prévus : crèches, écoles, hôtel, 10 000 m<sup>2</sup> de commerces. Un projet aussi innovant avec un réseau de chaleur alimenté par la géothermie, des toitures végétalisées et accessibles et des noues de récupération des eaux pluviales.

### Comment Sadev 94 vous accompagne dans la réalisation de vos projets ?

Sadev 94 est un acteur important de l'aménagement de notre territoire : nous travaillons ensemble sur une dizaine d'opérations. C'est un aménageur qui a une connaissance très fine du terrain, dans une démarche d'écoute, de dialogue avec les élus, les partenaires de l'aménagement, le territoire.

Nous apprécions particulièrement cette façon de travailler dans l'échange et la proximité.

## 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**, maire de Villejuif et conseiller départemental.

#### LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Pierre Garzon**, président de Sadev 94, maire de Villejuif

**Olivier Capitanio**, président du conseil départemental du Val-de-Marne

**Michel Duvaudier**, vice-président du conseil départemental du Val-de-Marne

**Tonino Panetta**, vice-président du conseil départemental du Val-de-Marne

**Michel Leprêtre**, président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre

**Sophie Lericq**, maire adjointe d'Arcueil

**Yasmine Boudjenah**, maire adjointe de Bagneux

**Denis Ozturun**, maire de Bonneuil-sur-Marne

**Hélène de Comarmond**, maire de Cachan

**Laurent Jeanne**, maire de Champigny-sur-Marne

**Romain Marchand**, maire adjoint d'Ivry-sur-Seine

**Nathalie Malacan**, maire adjointe de Valenton

**Dominique Fossoyeux**, conseillère municipale de Villeneuve-le-Roi

**Pierre Bell-Lloch**, maire de Vitry-sur-Seine

**Anne Mcqueen**, directrice territoriale, Caisse des Dépôts

**Benoit Juster**, directeur exécutif, Semmaris

**Dominique Mondé**, directeur commercial, Semeru

**Daniel Aubert**, maire adjoint de L'Haÿ-les-Roses (censeur)

**Anne-Laure Cattin**, Caisse des Dépôts (censeur)

**Patrick Flammarion**, directeur régional de Coteg (censeur)

#### INVITÉS

**Laurent Vercruysse**, directeur général des services, conseil départemental du Val-de-Marne

**Lamyaa Bennis**, expert-comptable, Primexis

**Marielle Perron-Dupuy**, commissaire aux comptes, Semaphores

**Jean Rigon**, co-commissaire aux comptes, Cifralex

### 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

**59 828 244 €**

#### 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

Colas

Coteg

Emulithe

IDF Habitat

Semeru

Semmaris



## ARCUEIL

LA VACHE-NOIRE .....	20
LE CHAPERON-VERT .....	22
ZAC DU COTEAU .....	23
ARCUEIL 4 CHEMINS .....	24

## BAGNEUX

ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO .....	26
CO-PROMOTION BAGNEUX COURBET .....	27
ZAC DU MOULIN-BLANCHARD .....	30
ALBERT-PETIT/PLAINE DE JEUX .....	31
PUP DES MATHURINS .....	32
ZAC DES MUSICIENS .....	33

## BEZONS

CŒUR-DE-VILLE .....	36
---------------------	----

## BOISSY-SAINT-LÉGER

ZAC LA CHARMERAIE .....	37
-------------------------	----

## BONNEUIL-SUR-MARNE

ZAC AIMÉ-CÉSAIRE .....	40
NOUVEAU COMPLEXE SPORTIF .....	41

## CACHAN

CAMPUS .....	42
--------------	----

## CHAMPIGNY-SUR-MARNE

ZAC DES BORDS-DE-MARNE .....	46
SIMONETTES NORD .....	47

## CHOISY-LE-ROI

ZAC DU PORT .....	48
ZAC DES HAUTES-BORNES .....	49

## FRESNES

ZAC CHARCOT-ZOLA ET DE LA CERISAIE .....	50
--	----

## IVRY-SUR-SEINE

IVRY CONFLUENCES .....	52
GROUPE SCOLAIRE ANNE-SYLVESTRE .....	55
COLLÈGE ASSIA-DJEBAR .....	55

## LA QUEUE-EN-BRIE

ZAC NOTRE-DAME .....	58
----------------------	----

## ORLY

TROIS ÉCOLES À RÉNOVER .....	59
------------------------------	----

## RUNGIS

LE CONSERVATOIRE .....	60
------------------------	----

## SUCY-EN-BRIE

GROUPE SCOLAIRE .....	62
ZAC CENTRE-VILLE .....	63

## VALENTON

ZAC VAL-POMPADOUR .....	66
-------------------------	----

## VILLEJUIF

ZAC ARAGON .....	67
CAMPUS GRAND PARC .....	68
VILLEJUIF BIO PARK .....	70
GROUPE SCOLAIRE NORD .....	71

## VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

QUARTIER DE TRIAGE .....	74
ZAC LA POLOGNE .....	74

## VITRY-SUR-SEINE

DOMAINE CHÉRIOUX .....	75
ROUGET-DE-LISLE .....	76
LE CARRÉ-DE-LISLE .....	77



### Arcueil

5 hectares de ZAC  
350 logements  
38 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
1 hôtel de 170 chambres  
1 cinéma de 6 salles

2022

Poursuite des constructions  
des programmes (Soulas)

Clôture de l'opération

## 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 m<sup>2</sup> 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 termine sa mue

Les travaux de construction de Green Oak par Kaufman & Broad sur le lot du 32-34 avenue Aristide-Briand se sont achevés en avril 2021 en vue de la livraison d'un programme de bureaux d'environ 10 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher en limite avec la ville de Bagneux. Le bâtiment innovant est construit en structure bois et planchers en béton. Sur l'îlot Laplace, entre les avenues Allende et Laplace, Sadev 94 a livré l'Allée Niki de Saint-Phalle d'environ 2 000 m<sup>2</sup> qui a permis la réouverture de la crèche municipale Marie-Claude-Vaillant-Couturier. Enfin, en 2021, l'investisseur Gidec a démarré la réalisation de son projet de réhabilitation de la Maison Soulas pour l'implantation d'un restaurant, dernier projet emblématique réalisé dans le cadre de la ZAC.



**Arcueil**

7 000 m<sup>2</sup> de SDP

98 logements dont 59 en accession et 39 sociaux

8 ateliers d'artistes

2 commerces

2 000 m<sup>2</sup> d'espace public piétonnier paysager

**2022**

Programme livré

## La Vache-Noire, l'îlot Laplace

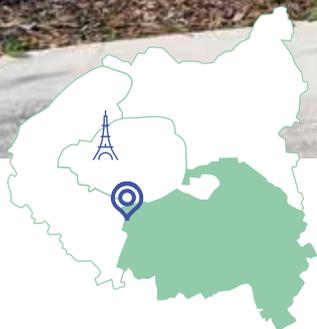
### L'îlot parachève la renaissance du quartier

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 m<sup>2</sup> 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 Niki 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.



## Arcueil

1,3 hectare de ZAC  
595 logements diversifiés :  
300 en accession,  
188 en locatif social et 107 étudiants  
16 455 m<sup>2</sup> de bureaux  
700 m<sup>2</sup> de commerces et activités

2022

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

Clôture de l'opération

## Le Chaperon-Vert

### Un quartier repensé pour ses usagers

Des structures pensées pour répondre aux exigences actuelles des populations urbaines, un quartier désenclavé et une circulation piétonne facilitée, voilà qui inscrit le programme du Chaperon-Vert dans un présent aux portes du futur. La convention signée en 2008 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) avait pour objectifs l'ouverture et la rénovation du quartier du Chaperon-Vert. Sa transformation répondait à la volonté de la municipalité de proposer des structures modernes adaptées aux besoins des habitants.

L'aménagement de cette ZAC par Sadev 94 se traduit par la création d'un groupe scolaire, d'une résidence étudiante, de logements, de commerces et d'espaces publics. L'ensemble est agrémenté par la Promenade-des-Berges, un parc d'un hectare aménagé sur les rives de l'A6 à l'est du quartier.

### La touche finale

En 2017, Sadev 94 a livré le lot 8, un ensemble de logements en accession à la propriété et en locatif social comprenant, en rez-de-chaussée, un centre municipal de santé dont l'aménagement intérieur a été piloté par la Ville. Le lot pour la Foncière Logement (AFL), en contrat de promotion immobilière (CPI) avec BPD Marignan, a également été livré.

Enfin, la phase 3 des travaux d'aménagement des espaces publics conduits pour désenclaver le quartier et améliorer les circulations piétonnes a été achevée en 2018.

Suite à la cession par Sadev 94 du lot 9 à Idev et JP Morgan, les travaux de construction du dernier programme d'immobilier tertiaire amorcés fin 2018 se sont achevés fin 2020. Les deux venelles aux abords du lot 9 ont été achevées début 2021.

Enfin, l'ensemble des subventions ont été soldées fin 2021. La prorogation de la concession délibérée par la Ville fin 2021 encadrera la réalisation des rétrocessions foncières courant 2022, dans le cadre de la clôture de l'opération.



### Arcueil

4,9 hectares de ZAC  
 82 000 m<sup>2</sup> de SDP d'activités économiques  
 9 600 m<sup>2</sup> de SDP de logements  
 2 hectares supplémentaires  
 de parc départemental

2022

Suivi de l'instruction du PC écotone  
 durant l'année 2022

Préparation de la signature  
 de l'acte de vente avec la Compagnie  
 de Phalsbourg – début 2023

Achat foncier au CD94

## ZAC du Coteau

### Un site à haut potentiel

Lorsque la ville et la nature entrent en symbiose, lorsqu'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.

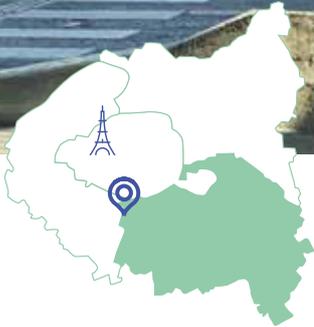
Grâce à son parc de 11 hectares et à son intégration à la coulée verte, la ZAC reliera le parc Montsouris (Paris), celui des Hautes-Bruyères (Villejuif) et le parc des Lilas (Vitry-sur-Seine).

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Le dépôt de Permis de Construire a été réalisé le 16 août 2021, son instruction devrait se poursuivre jusqu'au quatrième trimestre 2022.



Arcueil

## Arcueil 4 Chemins

### Une nouvelle étude pour Sadev 94

L'Établissement Public Territorial 12 Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Arcueil ont désigné le Groupement conduit par Sadev 94 pour conduire l'étude urbaine sur le secteur « 4 chemins » situé sur la commune d'Arcueil.

Le Groupement est constitué de Particules (architecte urbaniste), Trait Clair (concertation), EPDC/YETI (VRD/Écologie Urbaine), ATTITUDE URBAINE (AMO Programmation), INTENCITES (Commerces Activités) et CDVIA (Mobilité).

Ce territoire est constitué de tissus urbains hétérogènes, parfois peu valorisants, le long de voies structurantes et du faisceau autoroutier qui séparent physiquement, et vraisemblablement mentalement, le secteur des 4 Chemins du reste d'Arcueil.

Mais bien desservi par ce même échangeur, entre Paris et Orly, ce secteur se trouvera en 2025 à 10 minutes à pied d'un pôle de transport d'échelle métropolitaine, lignes 14 et 15 du métro, de nombreuses lignes de bus, ainsi que de nouvelles polarités accueillant plusieurs milliers d'emplois : à Villejuif dans la ZAC Campus Grand Parc, autour de l'Institut Gustave Roussy, et au Nord dans la ZAC du Coteau, projet immobilier Ecotone, non loin de la future gare de métro Kremlin-Bicêtre Hôpital.

### Un panel citoyen associé à toutes les étapes

L'étude confiée à Sadev 94 a pour objectif de concevoir un projet urbain avec les habitants et les usagers en intégrant les orientations établies par la ville d'Arcueil à savoir : fabriquer un territoire inclusif, durable, plus agréable tout en maîtrisant les dépenses publiques.

Pour cela, un panel citoyen sera associé à toutes les étapes de la réflexion en participant aux ateliers de co-construction du projet, à des formations sur la programmation urbaine et l'économie du projet urbain et aux comités de pilotage avec les élus.

Sadev 94 pilotera l'ensemble de l'étude et coordonnera l'ensemble des partenaires afin d'aboutir à un projet partagé répondant aux attentes de chacun.





## Bagneux

19,5 hectares de ZAC 2 000 logements

130 000 m<sup>2</sup> de bureaux

15 000 m<sup>2</sup> de commerces

1 crèche municipale de 98 berceaux

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

# 2022

Cession des droits à construire pour le C1.1, C1.2 et G3

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

Lancement des travaux d'espaces publics du parvis de l'église Sainte-Monique

Finalisation des espaces publics aux abords du lot C2

## 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 accueille en son cœur la station terminus de la ligne 4 prolongée du métro, et une gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express (GPE) prévue pour 2025. Ce projet œuvre au développement de l'activité économique tertiaire et commerciale pour un rééquilibrage emplois/habitants à Bagneux.

Sa programmation résidentielle prévoit différents types de logements qui doivent répondre aux attentes de confort autant que de mixité sociale. Une crèche reconstruite et étendue ainsi qu'un nouveau groupe scolaire ont enrichi 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 2021 a permis la cession des droits à construire des lots du cœur de quartier Rolland-Courbet :

- L4.1 Immobilière 3F (Tolila+Gililand) pour 76 logements ;
- L4.2 Gambetta (Toa architectes) pour 46 logements en terre crue ;
- L8 Woodeum (Nicolas Laisné) pour 85 logements en structure bois.

L'année 2021 a vu la livraison de l'immeuble de bureaux Symbiose de 54 585 m<sup>2</sup> (HRO/ Arte Charpentier) et Les Passerelles (Nexity/ Daquin et Ferrière Architecture) de 52 logements. Le magasin Casino de 3 989 m<sup>2</sup> a ouvert ses portes le 15 septembre 2021.

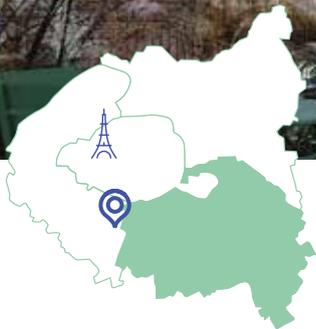
La Résidence de réhabilitation Usine Courbet de 22 logements a été livrée en juillet 2021 (Immobilière 3F/Tanguy Architecture).

En 2021, les permis des lots G3 et C1 ont été déposés pour respectivement :

- 27 800 m<sup>2</sup> de logements, commerces, bureaux partagés, équipements publics et pôle médicaux ;
- 18 900 m<sup>2</sup> de logements, commerces, réserves pour décors et costumes de théâtre et salle de théâtre privée.

L'opération a également continué sa transformation par la poursuite de démolitions et de travaux d'aménagement d'espaces publics, notamment autour de la livraison du lot B1 et de la préparation des chantiers du secteur 4.

La première phase d'aménagement de la future place Lucie Aubrac a été réalisée en 2021 dans un contexte de très forte coactivité avec la RATP et la SGP, afin de permettre l'ouverture de la station de métro RATP Lucie Aubrac début 2022.



Bagneux

2022

PC purgé

Injections des carrières achevées en 2021

Chantier démarré en septembre 2021

## Co-promotion Bagneux Courbet

### Un art de vivre

Une consultation innovante de promoteurs a été lancée en décembre 2018 sur le secteur 4 de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux. Cette consultation avait pour objectif de désigner un 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 m<sup>2</sup> de Small Office Home Office (Soho) permettant l'installation d'activités artisanales, et de 72 places de stationnement en infrastructure.

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, détenue à 51 % par Sadev 94 et à 49 % par Emerige.

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 ont été engagés en 2021. La livraison de ce programme est prévue pour le dernier trimestre 2023.



# Yasmine Boudjenah

PREMIÈRE ADJOINTE AU MAIRE DE BAGNEUX,  
EN CHARGE DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ÉDUCATION

“

*Bagneux ne fait pas partie du Val-de-Marne, mais nous voyons l'intérêt à ce que Sadev 94 se déploie sur notre secteur.*

*C'est pourquoi nous sommes rentrés dans son actionnariat.*

## En quoi consistent les deux opérations de rénovation urbaine en cours à Bagneux ?

Bagneux est une ville en pleine transformation, en raison notamment de l'arrivée de 2 lignes de métro.

C'est à l'intersection de cette place des métros que se situent les deux opérations, et tout le nord de Bagneux est aujourd'hui en mutation urbaine accélérée.

Il y a d'un côté l'écoquartier Victor Hugo, réalisé par Sadev 94, déjà bien avancé. L'objectif est de diversifier l'offre de logements, de créer plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup> de bureaux ainsi que de nouveaux espaces publics généreux, comme la place Lucie Aubrac au pied des métros.

De l'autre côté, la transformation du quartier de la Pierre Plate vient juste de démarrer avec la sélection du groupement Sadev 94 - CITALLIOS en 2021. Il s'agit là, avec l'appui de l'ANRU, de faire muter ce quartier aujourd'hui composé exclusivement de logements sociaux, de le désenclaver et de l'inclure dans la dynamique créée par l'arrivée des métros.

## Quelles retombées en attendez-vous pour votre ville et ses habitants ?

Tout d'abord satisfaire une demande très importante en matière de logements, avec la volonté d'offrir une ville pour toutes les catégories de population, grâce notamment à notre charte de la promotion pour maîtriser les prix. Des créations d'emplois ensuite, Bagneux faisant partie des villes de la région parisienne déficitaires dans ce domaine. Et bien sûr, une amélioration de la qualité de vie, qui passe d'ailleurs par la qualité de construction.

Nous partageons avec Sadev 94 la même volonté d'innovation architecturale et technique : dans l'écoquartier Victor Hugo, nous avons par exemple des programmes de construction en bois ou en terre crue. La façade d'un des bâtiments reproduira aussi une œuvre d'art d'Éva Jospin incrustée dans le béton.

Pour la ZAC des Musiciens du quartier de la Pierre Plate, nous avons là aussi des objectifs extrêmement élevés en termes de qualité constructive et de calcul de l'empreinte carbone. Le groupement Sadev 94 - CITALLIOS nous a d'ailleurs proposé une assistance à maîtrise d'ouvrage dédiée au développement durable, et nous allons réemployer le plus possible de matériaux issus des démolitions.

## Comment les Balnéolais sont-ils associés à ces projets ?

Les Balnéolais sont associés à l'écoquartier Victor Hugo depuis le début, avec notamment une maison des projets, des ateliers, des balades urbaines, des jurys citoyens... Nous amplifions encore cette démarche sur la ZAC des Musiciens, un projet qui va se dérouler sur de longues années : nous avons besoin que les habitants se l'approprient, de travailler la ville avec eux, de leur offrir des espaces publics qu'ils apprécieront et respecteront d'autant mieux qu'ils auront été conçus avec et pour eux.

## Quels avantages pour votre ville de disposer d'un outil tel que Sadev 94 ?

Nous travaillons depuis longtemps ensemble, et Sadev 94 a aujourd'hui une connaissance fine de la ville de Bagneux, mais aussi des communes limitrophes sur lesquelles elle intervient, Arcueil et Cachan. Cela permet une continuité des projets.

Nous sommes d'ailleurs entrés dans l'actionnariat de Sadev 94 l'année dernière : Bagneux ne fait pas partie du Val-de-Marne, mais nous voyons l'intérêt à ce que cet acteur puisse se déployer sur cette frange sud de la région parisienne, en raison des enjeux communs en matière de mutation urbaine autour des gares du Grand Paris.



### Bagneux

Environ 450 logements  
1 crèche municipale

2022

Portage foncier

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

## ZAC du Moulin-Blanchard

### Vers une nouvelle dynamique de quartier

Nouveaux logements, nouveaux 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 prévoyait 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 370 logements ont déjà été livrés et 80 autres le seront d'ici à 2023. 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 2022.

La SEMABA a confié à Sadev 94 un mandat de gestion opérationnelle de la ZAC en 2016.

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. Une Convention d'Occupation Précaire a été signée entre Sadev 94 et la Ville pour la mise à disposition d'un local du lot G pour la réalisation d'installations éphémères dans le cadre du projet APIM.



## Bagnex

147 logements en accession libre réalisés

32 logements en accession  
dont 4 en accession sociale à réaliser

5 940 m<sup>2</sup> d'espace public qualitatif aménagés :  
un square public de 2 930 m<sup>2</sup>  
un jardin public boisé de 1 925 m<sup>2</sup>  
des terrasses plantées de 2 145 m<sup>2</sup>

2022

Signature de l'acte de vente du lot 1

Démarrage des travaux  
de construction du lot A

Poursuite des études de MOE  
des espaces publics

## Albert-Petit/Plaine de Jeux

### De la gestion opérationnelle à la concession d'aménagement

L'opération située entre l'avenue Albert-Petit et la Plaine de Jeux à Bagnex 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 du cheminement en bande, le long des programmes immobiliers.



## Pup des Mathurins

### Un projet partenarial d'envergure

L'opération des Mathurins à Bagneux prévoit la réalisation de 300 000 m<sup>2</sup> de SDP (dont 200 000 m<sup>2</sup> 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 désignée 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, et de la maîtrise d'œuvre du futur parc du Belvédère en 2021, Sadev 94 pilote désormais la conception des aménagements urbains et des espaces verts du quartier.

Bagneux

2022

Poursuite des études de MOE  
des espaces publics

Démarrage des travaux  
de la phase 1 au printemps 2022

Lancement des études ESQ  
et AVP du parc en 2022



## Bagneux

### Programmation

Foncier : 23 840 m<sup>2</sup>

SDP totale : 44 210 m<sup>2</sup>

SDP logement : 41 140 m<sup>2</sup>

SDP rez-de-chaussée : 3 070 m<sup>2</sup>

Une crèche

Des espaces publics requalifiés ou étendus  
autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis

## ZAC des Musiciens

Sadev 94, associée 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement (environ 600 logements).

La mission de Sadev 94 sera notamment d'accompagner les habitants de la Pierre Plate dans les processus de mutation à l'œuvre et de les rendre acteurs du projet urbain dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme tactique. Cette transition ira de pair avec le projet de labélisation Écoquartier 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 développée sur la ZAC Victor Hugo afin d'avancer dans le processus de labellisation (étape 2, 3 puis 4) pour le quartier de la Pierre Plate.



## Cécile Bellanger

ARCHITECTE MÉDIATEUR,  
LA BELLE FRICHE, AGENCE D'URBANISME TRANSITOIRE

“

*Sadev 94 est très clairvoyante sur le fait que la fabrique de la ville ne peut plus se faire comme avant : les habitants doivent être intégrés en amont et tout au long des projets d'aménagement.*

### Quel est votre rôle dans la conception et la mise en œuvre des projets d'aménagement ?

Notre rôle est d'aller en amont à la rencontre des habitants, de voir la ville par leur prisme et de comprendre le terrain pour le restituer afin d'enrichir la conception des projets d'aménagement.

Durant la phase opérationnelle, nous assurons la continuité de cette participation citoyenne en faisant le lien entre les habitants, les usagers, les associations et les autres équipes d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Nous ne sommes pas juste des relais d'information : nous synthétisons les données et les problématisons au regard à la fois des enjeux d'aménagement, des enjeux sociétaux du quartier et des besoins des habitants à très court terme, et nous utilisons l'urbanisme transitoire pour rendre visibles les projets d'aménagements auprès des habitants.

### Comment définiriez-vous cet urbanisme transitoire ?

C'est justement tout ce qui permet d'incarner rapidement le projet sur le terrain, de résoudre la distorsion entre le temps long de l'aménagement et le vécu immédiat et quotidien des habitants. L'objectif est de répondre à des problématiques d'ordre spatial, organisationnel ou programmatique, par des interventions ciblées, pas forcément coûteuses, mais qui restent qualitatives. L'urbanisme transitoire permet de faire des expérimentations et de les évaluer en continu, dans le but de pérenniser celles qui fonctionnent, à la différence de l'urbanisme éphémère qui n'a pas vocation à durer.

### Comment travaillez-vous sur la ZAC des Musiciens à Bagneux avec Sadev 94 ?

Pour cette ZAC, Sadev 94 a fait appel à nous dès l'appel d'offres, ce qui prouvait son ambition de ne pas faire de la concertation de manière ponctuelle, mais de mettre la participation citoyenne au cœur du projet. Nous avons donc proposé une démarche d'assistance à maîtrise d'usage qui mêle concertation, aménagements temporaires et occupations transitoires.

Tout cela se concrétisera dès cet été par l'ouverture d'un lieu repère dédié à la phase de transition, et d'autres actions dans les espaces publics. Nous travaillons d'autant mieux avec Sadev 94 qu'il y a une vraie continuité chez eux entre les équipes de développement et les équipes opérationnelles : du coup, les ambitions relatives à notre mission sur 6 ans sont extrêmement claires.

### Vous collaborez à d'autres projets de Sadev 94 : qu'est-ce qui caractérise pour vous son approche ?

C'est un aménageur qui a intégré l'évolution des pratiques d'une manière rare et extrêmement volontaire.

Ils sont non seulement très conscients des problématiques environnementales et sociétales, mais aussi très clairvoyants sur le fait que les métiers de l'aménagement et de la promotion ne peuvent se faire comme avant, qu'on doit fabriquer la ville autrement, et intégrer les habitants en amont et tout au long des projets. Ce n'est pas juste une bonne intention ou un argument commercial : ils se donnent les moyens de le faire, du début à la fin des projets d'aménagement.



## Bezons

- 20 000 m<sup>2</sup> de commerces
- 1 200 logements : 60 % en accession et 40 % en locatif social
- 1 complexe sportif (stade de football et terrain d'entraînement, maison des sports, terrains de tennis)
  - 1 groupe scolaire
  - 1 résidence étudiante
  - 1 résidence senior
- 1 parc rénové et agrandi
  - 1 salle polyvalente
  - 1 village associatif

## 2022

Lancement des travaux de construction des programmes immobiliers des lots A3 et C3

Poursuite des travaux d'aménagement du parc A. Bettencourt

Désignation d'un nouveau groupement de maîtrise d'œuvre pour finaliser la conception puis le suivi des derniers travaux d'espaces publics intégrant notamment la dernière phase d'aménagement du parc

## Cœur-de-Ville

### Un centre-ville entièrement repensé

Sur 110 000 m<sup>2</sup> 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

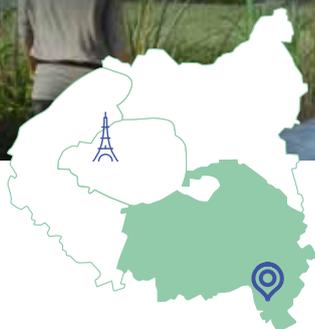
Symbole de l'ambition du projet, la ZAC Cœur-de-Ville a reçu en décembre 2017 le label Écoquartier décerné par le ministère de la Cohésion des Territoires. L'obtention en 2018 de l'autorisation d'exploitation commerciale pour le cinéma a donné à Altarea Cogedim le feu vert pour démarrer son « macrotlot » de près de 750 logements et d'environ 20 000 m<sup>2</sup> de commerces.

Les logements du Cœur de ville ont été livrés progressivement durant le second semestre 2021 et les premiers travaux d'aménagement des RDC commerciaux ont démarré fin 2021.

L'année 2021 a également été marquée par la livraison d'une résidence étudiante de 145 logements, mais aussi par la réalisation des espaces publics de la ZAC aux abords du macrotlot.

Les travaux d'aménagement de la phase 2 du Parc A. Bettencourt ont démarré et seront livrés en mars 2022.

L'ancienne salle polyvalente ARAGON a été démolie durant l'été 2021. Cette même année deux nouveaux programmes (A3 et C3) ont été commercialisés. Les travaux de construction des programmes immobiliers relatifs à ces deux lots démarreront dès 2022 avec notamment la réalisation d'un village associatif en rez-de-chaussée du lot A3 ainsi que d'une résidence senior dans les niveaux supérieurs.



## Boissy-Saint-Léger

- 7 hectares de ZAC
- 46 500 m<sup>2</sup> de logements en accession
- 7 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux, d'activités et/ou de services
- 1 maison des jeunes
- 1 parking public de 140 places

2022

Cession de l'assiette foncière du lot 2 de la ZAC et démarrage des travaux de Nexity (2 programmes et plus de 140 logements)

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

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

## 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 m<sup>2</sup> qui enclave le quartier de la Haie Griselle est fortement dégradée et occupée seulement au tiers de ses capacités.

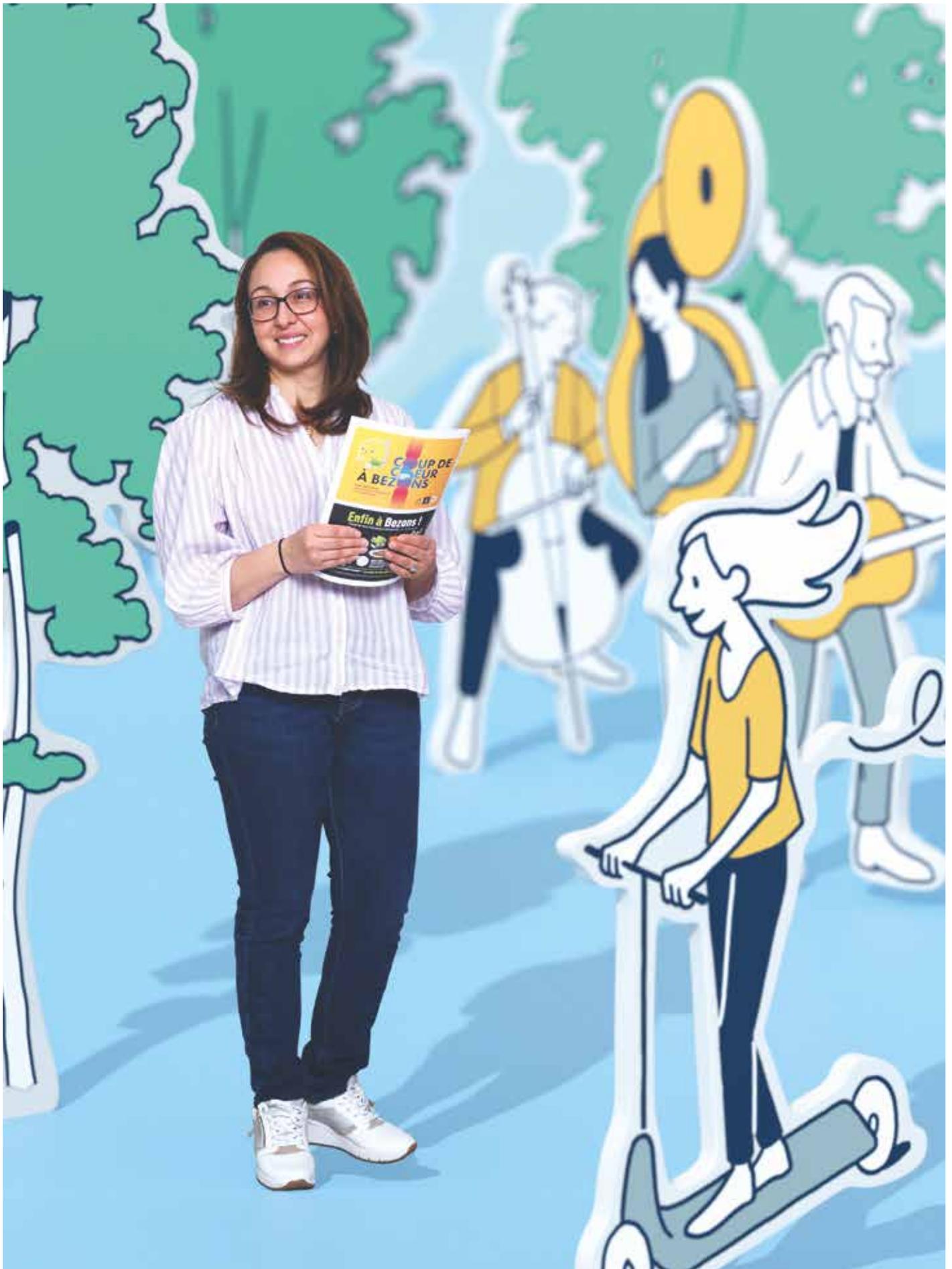
La ville de Boissy-Saint-Léger a donc engagé un processus de renouvellement de ce secteur avec la création de la ZAC La Charmeraie sur un périmètre opérationnel de près de 7 hectares.

### 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). La maîtrise foncière a été finalisée en 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.

En 2021 :

- 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). Cession du premier lot de logement à Nexity ;
- Démarrage des travaux du lot 10 permettant la réalisation d'un foyer de travailleurs de 211 lits ;
- Confirmation de l'engagement de l'enseigne alimentaire Casino à s'implanter en RDC du lot 2 de la ZAC, cédé à Nexity sur plus de 2 500 m<sup>2</sup>.



## Nessrine Menhaouara

MAIRE DE BEZONS

“

*Sadev 94 s'est facilement adaptée au changement d'équipe municipale. Ils ont vu l'intérêt et accompagné nos demandes de modifications du projet « Cœur de ville ».*

### Pouvez-vous nous présenter Bezons ?

Bezons est une ville dynamique qui dispose de nombreux atouts, à commencer par son cadre de vie agréable en bord de Seine, aux portes de Paris.

C'est une ville à la fois métissée et cosmopolite, avec un brassage harmonieux de sa population, et très équilibrée en termes d'âge de ses habitants. Ajoutez à cela une offre de transport large, et une proximité immédiate des échangeurs routiers, et vous obtenez une véritable pépite ! C'est cette attractivité qui amène aujourd'hui Bezons à se transformer et à se renouveler.

### Quels sont les principaux enjeux urbains aujourd'hui ?

C'est justement d'accompagner cette mutation pour qu'elle se fasse de manière douce et apaisée. Le renouvellement de la population entraîne une pression sur l'aménagement urbain comme sur l'offre de services publics. Quand vous avez autant de jeunes que de seniors, vous devez répondre aux besoins de chacun : crèches, écoles, centres de loisirs, résidences senior, cabinets médicaux...

Nous profitons aussi de cette mutation pour rendre la ville toujours plus agréable, en revoyant la voirie comme nos espaces d'aération. Nous nous sommes d'ailleurs fixé une règle : que chaque Bezonnais n'ait pas plus de 300 mètres à faire pour trouver un espace vert. Nous travaillons également à ce que Bezons ne tourne plus le dos à la Seine, mais s'ouvre sur elle, en aménageant notamment les berges et en créant des voies d'accès douces.

Nous réfléchissons enfin à la manière de développer qualitativement notre zone d'activité, avec des entreprises de pointe ayant une réelle activité productive.

### Qu'en est-il du « Cœur de Ville » ?

Le « Cœur de ville » est un élément clé de la nouvelle dynamique de Bezons. Tout d'abord parce que c'est 800 logements, donc potentiellement 800 familles, c'est-à-dire 2 à 3 000 personnes : sur une population d'un peu plus de 30 000 habitants, c'est pratiquement une augmentation de 10 %.

Nous avons un fort enjeu d'accueil et d'intégration de cette nouvelle population qui arrive, et sur lequel nous travaillons aujourd'hui avec Sadev 94 : l'offre scolaire, la sécurité, les aménagements...

Les logements ont été livrés. Une partie des commerces est ouverte, avec notamment une grande brasserie populaire qui manquait à la ville. En attendant l'ouverture des surfaces restantes d'ici la fin de l'année, le nouveau quartier a déjà changé la physionomie de la ville, à la grande satisfaction des Bezonnais.

### Comment Sadev 94 vous accompagne sur cet aménagement ?

« Cœur de ville » est un projet qui a démarré avant que j'entre en responsabilité, mais Sadev 94 s'est facilement adaptée au changement d'équipe municipale. Nous avons des demandes de modifications du projet : ils y ont vu l'intérêt, ils ont su les accompagner et ils les portent avec nous.

Nous avons encore des choses à finir ensemble : l'aménagement d'un terrain multisport ; un village associatif que l'on réalise d'ailleurs dans la cadre d'un permis de construire modifié ; et un nouvelle salle de concertation municipale comprenant une maison de l'enfance et de l'inclusion. Ces dernières seront situées au rez-de-chaussée d'un immeuble qui finalise le cœur de ville, et que l'on a retravaillé architecturalement pour y accueillir une résidence senior.

Nous continuons donc d'améliorer le projet avec Sadev 94, pour répondre à la multiplicité des besoins des Bezonnaises et des Bezonnais d'aujourd'hui et de demain.



## Bonneuil-sur-Marne

2 hectares de ZAC 260 logements

3 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts

1 voie nouvelle

1 mail piétonnier

1 Centre d'Art de 450 m<sup>2</sup>

2022

Clôture de l'opération d'aménagement

## 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 m<sup>2</sup>, une Maison des projets ainsi que des salles d'exposition vidéo et une cafétéria.

L'année 2022 sera consacrée à la clôture de l'opération.



### Bonneuil-sur-Marne

- 1 complexe sportif de 4 200 m<sup>2</sup> comprenant :
- 1 salle polyvalente de 44 x 24 m
  - 1 structure artificielle d'escalade (SAE)
  - 1 salle de gymnastique spécialisée de 825 m<sup>2</sup>
  - 1 salle de boxe/muay-thaï de 300 m<sup>2</sup>

2022

Obtention du permis de construire  
et lancement des travaux

## 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, notamment culturels.

Le complexe sportif comprendra :

- 1 salle polyvalente de 44 x 24 m, 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 m<sup>2</sup> ;
- 1 salle de boxe de 300 m<sup>2</sup> 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 commune.

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.



## Cachan

Périmètre de concession  
de 5,7 hectares au sein d'un campus  
élargi de 22 hectares

6 500 occupants à terme

40 000 m<sup>2</sup> d'aménagement des espaces publics

# 2022

Requalifier les espaces communs  
et renforcer l'ouverture du site en porosité  
la plus développée avec la ville

Aménager les espaces publics destinés  
aux habitants et aux étudiants

Valoriser les qualités paysagères du site,  
favoriser la présence du végétal  
et les éventuels usages agricoles

Accueillir les écoles  
dans un campus urbain paysagé

Réaliser un programme  
de logements mixtes et de commerces

## Campus de Cachan

### Plus qu'un nouveau campus, un équipement urbain d'ampleur

Après le départ de l'École Normale Supérieure en juillet 2020, la commune de Cachan et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ont l'opportunité de restructurer le quartier. Il s'agit d'améliorer l'insertion du site dans la ville et de renforcer son rayonnement en tant que campus urbain, tout en offrant aux Cachanais un nouvel espace vert ouvert à la rencontre de plusieurs quartiers. Sadev 94 a été désigné aménageur du futur Campus Cachan en mai 2021.

### Une vocation conservée et diversifiée

Le volontarisme de la Ville de Cachan a permis de maintenir la vocation universitaire du site. Ainsi, l'ensemble des bâtiments existants sont progressivement cédés puis restructurés pour accueillir plusieurs établissements. De nouvelles écoles d'enseignement supérieur viendront compléter un parcours scolaire complet, avec l'extension et la rénovation du lycée polyvalent, l'arrivée d'un organisme d'apprentissage, et le renforcement de l'IUT déjà sur place.

Le nouveau campus restera principalement paysager, exclusivement réservé aux piétons et vélos. Intégré au réseau d'espaces publics de la ville, il abandonnera sa monofonctionnalité et son isolement, pour s'ouvrir à de multiples activités.

### Créer une plus-value à l'échelle de la ville

Qu'il s'agisse de sa taille, 22 ha, ou sa fréquentation, 6 500 occupants à terme, Campus Cachan se positionne à l'échelle d'un quartier de la ville. Néanmoins, et c'est là toute sa force, il est à l'interface de secteurs très divers tout en n'appartenant à aucun. Son réaménagement constitue l'opportunité rare de créer une plus-value à l'échelle de la ville, bénéficiant à l'ensemble des quartiers et créant du lien entre eux.

Aussi, plutôt que de penser le campus comme un nouveau quartier, il nous apparaît pertinent de le penser comme un nouvel équipement urbain d'ampleur, au bénéfice de tout Cachan. Le programme prévoit une diversification d'occupations par l'introduction de logements et activités. L'opération d'aménagement essentiellement tournée vers la mutation d'un espace urbain, supports d'usages variés au service de la population.

Identifié comme un espace de nature, il est marqué par la présence d'un patrimoine arboré remarquable à révéler. Le projet paysager sera conçu comme le « liant » du campus permettant de conférer une unité au site. Il sera réalisé dans un objectif de désimperméabilisation, de gestion des eaux à ciel ouvert et de développement des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.





# Camille Vielhescaze

PREMIER ADJOINT À LA MAIRE DE CACHAN,  
VICE-PRÉSIDENT DU GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE,  
EN CHARGE DE L'URBANISME

“

*C'est une nouvelle page de Cachan qui s'écrit sur le site du Campus à travers l'aménagement de Sadev 94.*

## Quelles sont les spécificités de la ville de Cachan ?

Cachan est une ville de 31 000 habitants où il fait bon vivre, on parle souvent de son esprit village, une ville jeune où 43 % de la population a moins de 30 ans et une ville encore très mixte.

C'est une richesse de faire se côtoyer des habitants qui ont des parcours, des histoires, des situations très différentes.

Cachan est aussi une ville attractive avec une ambition forte de développement au sein du territoire Grand-Orly Seine Bièvre, avec le Campus Cachan et l'écoquartier de la gare, deux projets qui vont dessiner le visage du Cachan de demain.

## Quels sont les grands enjeux du projet de restructuration du Campus Cachan ?

Aujourd'hui, le Campus est un espace fermé que la plupart des Cachanais ne connaissent pas.

Demain, notre volonté est de l'ouvrir sur la ville. Il a vocation à être un nouveau poumon vert, avec une grande clairière imaginée par Sadev 94, qui pourrait accueillir une ferme urbaine, avec l'espace boisé classé, avec de grandes promenades plantées et végétalisées...

C'est un lieu qui ouvre de nouvelles perspectives pour les Cachanais en termes d'espaces publics, d'espaces verts, de supports de pratiques sportives, de logements et de commerces, de découvertes et de rencontres avec le milieu scientifique et universitaire.

Le campus lui-même, avec ses écoles d'excellence, va avoir un rayonnement très fort.

C'est une nouvelle page qui s'écrit sur le site du Campus à travers l'aménagement de Sadev 94.

## Qu'avez-vous apprécié dans l'approche de Sadev 94 ?

Sadev 94 a parfaitement compris et traduit les ambitions du projet municipal, l'enjeu de relier les quartiers et de refonder l'unité de la ville. Sur le défi climatique, il y a eu une réponse très construite, sur la place de la nature, le renforcement de la biodiversité, la gestion des eaux pluviales, le travail avec certains acteurs du territoire comme Sud Paris Soleil, une coopérative citoyenne locale qui porte des projets photovoltaïques. Le sport n'a pas été oublié avec un parcours sportif et un parvis des sports qui font d'autant plus sens sur un site étudiant, et des équipements sportifs appelés à être rénovés.

## Comment sont associés les habitants à ce projet ?

Les Cachanais sont embarqués dans ce grand projet depuis 2018, avec des phases de concertation, des balades urbaines, des ateliers... Sadev 94 a aussi organisé une enquête audiovisuelle à l'occasion de la consultation.

Cela fait partie de l'ADN de la Ville que d'associer les habitants et usagers au développement des projets.

Nous allons poursuivre cette concertation, avec la mise en place d'une maison du projet et faire de chaque temps de mobilisation l'occasion de faire connaître et de faire approprier le site par les Cachanaises et les Cachanais.

## Quelles sont les grandes étapes du projet ?

Plus que d'étapes, je parlerais de défi : celui d'articuler tous les projets sur un même site.

Tout va être métamorphosé en quelques années, l'arrivée des nouvelles écoles, les rénovations du lycée, du CROUS, du gymnase, de la piscine, les espaces publics. Sur les 6 hectares aménagés par Sadev 94, vont se côtoyer progressivement des habitants, des usagers et quelque 6 500 étudiants.

Comment fait-on vivre sur plusieurs années un morceau de ville avec autant de monde et autant de chantiers en même temps ? L'articulation des différents chantiers doit être fine pour que les gens continuent de vivre sur le site en même temps qu'il se transforme. C'est notre plus grand défi avec Sadev 94 dans les années qui viennent.



## 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 m<sup>2</sup> de bureaux entièrement occupés.

### Un programme tertiaire supplémentaire

Un pôle tertiaire d'une superficie de 2 740 m<sup>2</sup> a été également dynamisé par l'implantation du siège social d'IDF Habitat.

En 2019, Sadev 94 a procédé à l'acquisition auprès du département du Val-de-Marne de l'assiette foncière du lot 3 de la ZAC qui pourrait accueillir un programme résidentiel.

Des échanges approfondis ont aussi été menés avec un opérateur en vue du développement d'un programme tertiaire ou résidentiel de plus de 5 000 m<sup>2</sup> et seront poursuivis malgré la clôture prochaine de l'opération.

La collectivité souhaite désormais se donner davantage de temps pour définir les programmes immobiliers à réaliser sur les deux derniers terrains et pourrait demander à Sadev 94 de céder ces terrains à un porteur foncier.

**Champigny**

4,7 hectares de ZAC  
20 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux

**2022**

Cession des deux derniers lots de l'opération

Clôture de l'opération



### Champigny

5 hectares de périmètre  
 250 à 300 logements  
 12 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
 16 000 m<sup>2</sup> d'activités et commerces

2022

Poursuite des discussions avec les autorisations environnementales ainsi que la ville de Champigny-sur-Marne pour dimensionner les programmes immobiliers les plus appropriés à cette zone.

## 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de logements, 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et 16 000 m<sup>2</sup> 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 et d'une zone humide 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. Il pourrait évoluer de manière significative compte tenu des caractéristiques environnementales du site.



## Choisy-le-Roi

12,5 hectares de ZAC, 1 000 logements familiaux

40 000 m<sup>2</sup> de résidences spécifiques pour étudiants, seniors et jeunes actifs

54 000 m<sup>2</sup> dédiés au développement économique, à l'hôtellerie et aux commerces

40 000 m<sup>2</sup> d'espaces publics

7 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics

2022

Modification du dossier de réalisation de la ZAC  
Obtention des trois permis de construire sur les lots restant à commercialiser

Lancement des études de requalification des espaces publics

Dépôt du permis de construire sur la coque du Belvédère

## ZAC 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. Ce nouveau quartier a également pour vocation 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 et de son parvis en 2018 a 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 m<sup>2</sup> de SDP du projet Seine Santé Bien-être porté par le groupement BNP Parisbas Immobilier, Duval et DCB International. 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.

Cela s'est traduit en 2021 par la finalisation des études réglementaires de la ZAC en parallèle de l'avancement des trois derniers projets. Ce travail a permis de déposer l'étude d'impact actualisée de la ZAC mais également les permis de construire sur les lots B1, B3 et Modul'air.

En lien avec l'achèvement de la ZAC, une réflexion sur certains espaces publics a également été lancée afin de réinterroger leurs usages et de travailler la résilience du quartier face au réchauffement climatique. Enfin, la coque commerciale du Belvédère a été cédée pour accueillir un projet de restaurant de type « hall food » au cœur du quartier.



### Choisy-le-Roi

5 hectares de ZAC  
600 logements diversifiés  
2 000 m<sup>2</sup> d'activités type PME- PMI  
1 équipement sportif de 1 928 m<sup>2</sup>

2022

Ouverture de résidence seniors développée par le groupe Réside Études

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

## 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

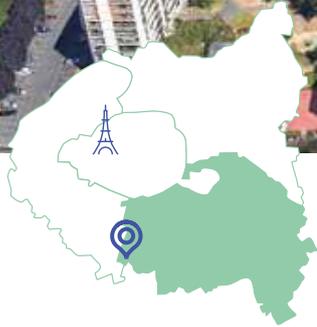
Les travaux du lot 2 de la résidence senior Réside Études ont démarré à l'été 2019. Le bâtiment sera mis en service en 2022. Le dernier lot de la ZAC (lot 6 Gil Promotion – 30 logements en accession) est entré en chantier à l'été 2020. La durée des travaux est de 24 mois. Les derniers travaux d'espaces publics ont été finalisés.

### 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.

### Nouvel équipement pour les sportifs

Sadev 94 a piloté la réalisation d'un équipement sportif comprenant un gymnase de près de 2 000 m<sup>2</sup> 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 a été livré à l'été 2021.



Fresnes

## ZAC Charcot-Zola et ZAC de la Cerisaie

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. Avec 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.

### Une meilleure insertion urbaine

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 a repris 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. L'agence d'architecte urbaniste ACLAA a été désignée début 2021 pour réinterroger avec l'équipe municipale le programme et l'insertion urbaine de cet ultime lot.

Ce travail a abouti au choix d'un nouveau plan masse assorti de préconisations architecturales, urbaines et environnementales ambitieuses.

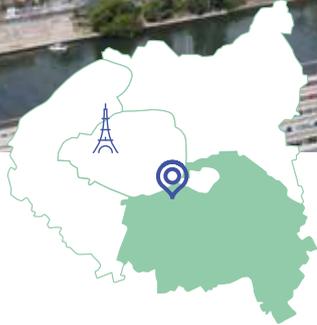
### Un quartier environnementalement exemplaire

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 porte l'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 réaliser. Une étude de reprogrammation a été menée par Valophis en partenariat avec Sadev 94, avec l'agence d'architectes urbanistes Semeio.

Elle a permis d'arrêter un plan masse intégrant un nouvel espace vert, des espaces publics repensés et une morphologie urbaine redessinée. Les étapes suivantes consisteront en une mise à jour réglementaire pour permettre ce nouveau projet, puis la poursuite des libérations foncières, la commercialisation des derniers lots et la réalisation des derniers travaux d'espaces publics.





## Ivry-sur-Seine

145 ha de projet dont 2/3 mutables  
1 300 000 m<sup>2</sup> de programmes mixtes :  
logements, bureaux, activités, commerces  
18 000 emplois diversifiés  
(tertiaires, PME-PMI, commerces)  
8 500 logements : 50 % en locatif social,  
50 % en accession  
44 ha d'espaces publics aménagés

## Ivry Confluences

### Le nouvel élan d'une opération ambitieuse et équilibrée

Entre le faisceau ferroviaire et la confluence de la Seine et de la Marne, la ZAC Ivry Confluences s'étend sur près de 145 hectares. Aux portes de Paris, elle s'impose comme un pôle stratégique de développement métropolitain.

Confié à Sadev 94, son aménagement répond à une volonté d'équilibre économique, social et environnemental. Plus d'un million de mètres carrés seront répartis entre immobilier d'entreprise et résidentiel. 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 l'ambition de mettre la nature au cœur de la 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 en 2025 la bibliothèque François-Mitterrand au cœur du quartier afin de participer au désenclavement du secteur.

À plus long terme, le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'à la place Gambetta est également étudié.

Pour mettre en œuvre un projet aussi ambitieux, Sadev 94 a travaillé pendant près de dix ans avec cinq agences 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 l'agence d'architectes-urbanistes Aclaa (co-traitant), l'agence de paysagistes Base, le bureau d'étude environnemental Zefco, What Time Is It en charge de la concertation et enfin les bureaux d'études techniques spécialisés en VRD Bérim et EPDC.



### Ivry-sur-Seine

Ouverture à la circulation de l'avenue de l'Industrie, nouvel axe majeur nord-sud

Piétonnisation des berges de Seine

Cession des halles Witchitz à l'entreprise ivryenne Mannes pour y développer un programme dédié à la réparation automobile « marques premium » et à l'ECS

Près de 30 000 m<sup>2</sup> de droits à construire diversifiés cédés, dont une moitié d'activités et une autre résidentielle

Signatures de nouvelles promesses de vente pour près de 65 000 m<sup>2</sup> de programmes mixtes

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 environ la moitié a été livrée.

Plus de 6 000 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 2021 a permis au groupement de maîtrise d'œuvre de continuer le travail de conception urbaine. Cette équipe a entrepris de formaliser sa vision urbaine du quartier en mutation dans un 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 s'inscrivent également dans les locaux de la « Miroiterie », la maison du projet réinventée inaugurée en 2020 et point de départ de la « concert'ation » qui est menée sur le quartier.



### Ivry-sur-Seine

26 hectares de parcelles restant à déconstruire

28 hectares d'espaces publics  
à (ré)aménager en 10 ans

Plus de 500 000 m<sup>2</sup> de constructions  
diversifiées à engager

De nombreuses expérimentations  
et préfigurations de lieux en tout genre

Un tissu économique et associatif  
très développé (SAS Maximum, association  
Le Soft, atelier Shankland...)

## Ivry Confluences

### Vers un écosystème du réemploi

La ZAC Ivry Confluences se distingue certes par son envergure, mais aussi et surtout par ses développements qui s'opèrent sur un tissu urbain existant. La ville se recycle progressivement ; elle se transforme par de nombreuses démolitions et projets de construction opérés dans une même temporalité. Cette synergie spatiale et temporelle entre un gisement de matières premières et un besoin en matériaux, couplée à l'impérieuse économie de ressources, conduit Sadev 94 à envisager un réemploi local et structuré à l'échelle du quartier.

Cette opportunité est d'autant plus pertinente que toutes les déconstructions sont opérées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, le positionnant à l'origine de cette chaîne du recyclage urbain. Cette démarche conforte la volonté politique locale de créer un écosystème autour du réemploi, contribuant par ailleurs au développement d'activités secondaires, artisanales et industrielles. Cette filière du réemploi que Sadev 94 souhaite mettre en mouvement pourrait constituer un véritable écosystème à l'échelle de la ville d'Ivry-sur-Seine, répliquable dans d'autres contextes.

Pour mettre en œuvre cette dynamique, un accord-cadre vient d'être signé avec le groupement Lab-ingénierie, Zefco et Arep. Ces trois acteurs ont pour mission de définir le schéma directeur de cet écosystème, de le faire vivre et de l'incarner.

Ils devront notamment développer (définir le fonctionnement, le modèle économique, la gestion...) une plateforme de stockage des matériaux.

Elle permettra de conserver les éléments issus des chantiers de déconstruction de la ZAC dans l'attente de leur identification pour une réutilisation sur un nouveau projet. Cet édifice éphémère sera construit dans les prochains mois sur une parcelle maîtrisée par Sadev 94.



### 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

2022

Poursuite des travaux  
pour une livraison à l'été 2022

## Groupe scolaire Anne-Sylvestre et résidence pour étudiants

### 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 m<sup>2</sup>, 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 d'activités organisés autour d'un vaste espace végétalisé non circulé, le premier « Ivrynage » du projet.

### 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.

## Collège Assia Djebar

Après une lourde dépollution du site, l'année 2022 permettra aux services de l'État et établissements publics associés de se prononcer en faveur de l'ouverture de l'équipement.

En prévision, la remise en gestion de cet établissement d'enseignement secondaire au Conseil Départemental du Val-de-Marne se prépare.

Un diagnostic de la structure et des équipements permettant le fonctionnement du bâtiment a été entrepris, s'en suivront les opérations préalables à la réception.



# Bertrand Vignal

PAYSAGISTE DPLG & URBANISTE  
AGENCE DE PAYSAGE BASE

“

*Sadev 94 est un excellent partenaire de l'innovation.*

## Pouvez-vous nous présenter votre agence ?

BASE est une agence d'architectes paysagistes, réunissant environ 80 collaborateurs à Lyon, Paris et Bordeaux, et qui pratique le « landscape urbanism ». C'est-à-dire que nous abordons l'urbanisme par le milieu de vie et le paysage plus que par le bâti. Nous travaillons depuis longtemps sur la transition écologique, avec une notion primordiale pour nous : celle de s'acclimater, que ce soit aux nouveaux modes de vie, aux chaleurs plus fortes, à des usages différents et multiples. Nous sommes aussi attachés aux processus de projet, à leur mise en place sur le long terme, dans une logique de partage et de co-construction.

Dans le paysage, plus que l'aspect contemplatif, c'est d'ailleurs la question du milieu en tant que lieu d'interactions entre les choses, la faune, la flore, les hommes, les fonctions et les usages qui nous passionne.

## Qu'est-ce qui vous a conduit à vous intéresser à la ZAC Ivry Confluences ?

L'ampleur du projet, tout d'abord. BASE intervient sur la partie Ivry Port qui représente près de 150 hectares. C'est une échelle qui nous permet de travailler sur un milieu de vie complexe et différencié et d'avoir un vrai impact sur les enjeux climatiques.

Ensuite, c'est un lieu de confluence géographique entre la Marne et la Seine, une entrée sur Paris chargée d'histoire : réinscrire ce quartier dans son territoire de dynamique naturel est un vrai challenge. L'aspect « faubourg », diversifié et contrasté, est aussi très intéressant : l'idée est de tirer parti de ces contrastes, notamment bâtis, pour créer un paysage de partage, en y apportant une réelle naturalité. Les surfaces sur lesquelles nous intervenons nous donnent l'opportunité de construire un ensemble de paysages conséquent et résilient. Nous pouvons y explorer des pistes intéressantes en termes de plantation, de construction, de densité et d'épaisseur, de mobilité, d'approche et de contact avec la nature.

## Quelles stratégies végétales souhaitez-vous développer ?

De manière générale, nous allons diversifier le plus possible non seulement les figures de la nature – alignements, bosquets, haies,... – mais aussi les essences : c'est la meilleure réponse à l'incertitude de réaction des végétaux face au réchauffement climatique.

Dans le parc de 12 ha en bord de Seine, nous allons créer de grandes surfaces forestières, naturelles et en pleine terre, favoriser les épaisseurs pour permettre à la biodiversité de s'exprimer et laisser les dynamiques naturelles créer les transitions. Avec UAPS et ACLAA, avec qui nous avons remporté l'appel d'offres, nous avons aussi créé le concept des Ivrynages : de nouveaux lieux publics de nature, de fraîcheur et de partage au milieu des îlots privés, sur le modèle des béguinages flamands. Nous souhaitons aussi favoriser la « marchabilité », grâce à un réseau de venelles et de passages qui permettent d'éviter les grandes voiries pour les trajets du quotidien et de conserver l'esprit faubourg.

## Comment s'articule votre intervention avec les autres membres du groupement de maîtrise d'œuvre ?

Nous sommes dans un écosystème complexe en raison de l'importance du projet. Nous avons des ateliers très réguliers avec les nombreux autres intervenants, pour ne pas risquer de perdre le fil du plan pilote directeur.

Sadev 94 pilote finement ce projet malgré sa complexité : c'est un vrai partenaire de l'innovation, qui nous laisse une grande liberté de recherche, d'expérimentation et d'expression.



## La Queue-en-Brie

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

2022

Cession des premiers terrains de la ZAC permettant l'implantation des commerces McDonald's et Grand Frais

Réalisation des études AVP des espaces publics de la ZAC

## 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

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. Le travail de reprogrammation de la ZAC s'est poursuivi en 2020.

Par ailleurs, les premiers programmes ont été commercialisés pour y accueillir un Mc Donald's ainsi qu'un magasin Grand Frais. En 2021, le parc d'activités a été commercialisé auprès d'un unique promoteur et des fouilles archéologiques ont été réalisées sur ce lot. Les études d'avant-projet des espaces publics de la ZAC ont également démarré.



Orly

**Pour Noyer-Grenot :**

840 m<sup>2</sup> restructurés 400 m<sup>2</sup> construits

**Pour Jean-Moulin :**

1 520 m<sup>2</sup> école maternelle  
et 1 800 m<sup>2</sup> école élémentaire à restructurer,  
1 200 m<sup>2</sup> école maternelle et 700 m<sup>2</sup> école  
élémentaire à construire

**Pour Joliot-Curie :**

1 000 m<sup>2</sup> à démolir, 2 500 m<sup>2</sup> à restructurer  
et 2 500 m<sup>2</sup> à construire

2022

Suivi GPA

Travaux de l'extension  
+ début de restructuration

Reprise du DCE et lancement consultation  
travaux école élémentaire Jean-Moulin

## Trois 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 2021 a vu la livraison 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 maternelle Jean-Moulin, cette année a été consacrée au démarrage du chantier de la phase 1, construction de l'extension. Le questionnement des besoins pour l'école élémentaire en vue d'une reprise d'études a été initié.



Rungis

4 000 m<sup>2</sup> de terrain

2 540 m<sup>2</sup> de SDP pour le conservatoire

2022

Lancement des travaux de construction

## 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 m<sup>2</sup>.

Plusieurs bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial seront conservés et intégrés à la construction.

### Accompagnement complet

Cette mission d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) 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 1<sup>er</sup> appel d'offres en 2020, la Ville de Rungis a décidé de relancer une procédure négociée en 2021.

Les travaux de l'équipement ont été préparés à la fin de l'année 2021, pour un lancement programmé au début 2022 et une livraison prévisionnelle en 2023.





## Sucy-en-Brie

1 nouveau Groupe Scolaire  
20 classes  
560 élèves

2022

Consultation de conception-réalisation  
en 2<sup>e</sup> phase d'offres

Choix du groupement  
lauréat 2<sup>e</sup> trimestre 2022

Début des travaux printemps 2023

## Groupe scolaire Cité Verte Fosse Rouge

### Une réponse à la hausse des effectifs scolaires

La commune de Sucy-en-Brie prévoit de lancer sur son territoire une consultation aménageur dans le cadre de la création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, projet dont la phase d'étude a été achevée. Ce projet ambitieux entraîne une augmentation de la population de Sucy-en-Brie et notamment une hausse des effectifs scolaires.

La démolition du Groupe Scolaire existant de la Fosse Rouge est prévue, et la ville de Sucy-en-Brie a lancé une consultation de mandat pour la réalisation d'un nouveau Groupe Scolaire dont Sadev 94 a été lauréate.

### Une vitrine des ambitions de la ville

Cette nouvelle école de 20 classes doit permettre d'accueillir les élèves des futurs logements, ainsi que les effectifs actuels du Groupe Scolaire de la Fosse Rouge.

La construction de la nouvelle école se veut comme la vitrine des ambitions portées par la ville pour ce quartier. Ce projet est donc l'occasion de repenser le fonctionnement du Groupe Scolaire en intégrant dans la réflexion de nouvelles formes de pédagogie. La nouvelle école dont le coût global est estimé à 15 M€ HT doit être livrée pour la rentrée scolaire de septembre 2024.

Afin d'optimiser les délais, Sadev 94 a lancé une consultation de conception-réalisation pour désigner l'architecte et les entreprises qui auront la charge de ce projet.



### Sucy-en-Brie

- 7 hectares de ZAC
- 350 logements dont 25 % sociaux
- 5 500 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en pieds d'immeubles
- 1 parking public souterrain de 180 places

2022

Ouverture du marché éphémère

Travaux de rénovation du marché et ouverture du marché rénové

Cession du lot C à Bouygues Immobilier et lancement des travaux de construction

Démolition de l'lot Berteaux sur lequel s'implantera le lot D

Obtention des PC lots D et E, développé par Eiffage Immobilier

Reprise des études et lancement des travaux de la requalification de la rue Maurice Berteaux

## 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.

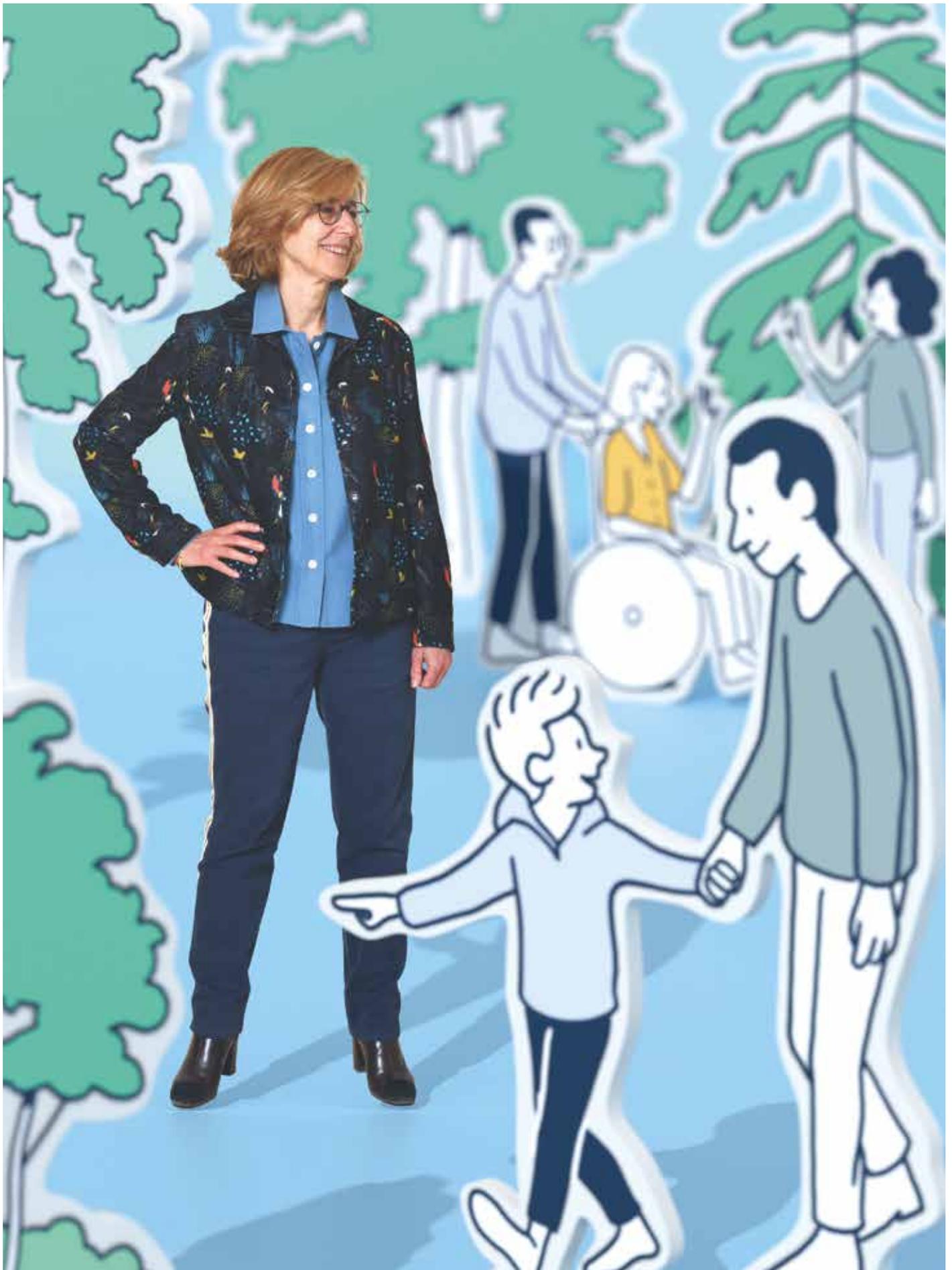
L'année 2021 a vu à l'été la livraison du lot A de la ZAC, 38 logements, un commerce de cycles de l'enseigne GIANT et la nouvelle Poste. Cela a permis de lancer la démolition de l'ancienne Poste sur le site de laquelle commenceront en 2022 les travaux du 2nd lot de la ZAC, 71 logements et des commerces, développés par Bouygues Immobilier, dont le permis de construire a été obtenu en septembre. Le permis de construire des lots D et E, face au lot de Bouygues, ont été déposés en fin d'année. D'importants travaux de dévoiement de réseaux ont été réalisés à proximité afin de permettre ces futurs chantiers de programmes immobiliers.

Par ailleurs, l'ordonnance d'expropriation a été délivrée en octobre, et les premiers jugements ont été rendus avant la fin de l'année.

La Trouée verte, nouvelle entrée du parc Montaleau au pied du lot A, a été livrée en décembre.

2021 a également été consacré aux études pour la rénovation de la halle du marché, incluant le dépôt et l'obtention du permis de construire ainsi que le lancement de la procédure de mise en concurrence du marché de travaux jusqu'à la notification des entreprises.

Le dernier trimestre 2021 a quant à lui été consacré au démarrage des travaux d'installation du marché éphémère par le groupe Dadoun sur l'esplanade du château de l'orangerie.



# Marie-Carole Ciuntu

MAIRE DE SUCY-EN-BRIE,  
VICE-PRÉSIDENTE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

“

*On ne peut pas avoir  
une ville qui vit bien si elle  
n'a pas un cœur qui bat.*

## Où en est le réaménagement du centre-ville confié à Sadev 94 en 2016 ?

Des opérations importantes ont déjà eu lieu, comme le réaménagement des jardins du château, le parking sous l'esplanade de l'espace Jean-Marie Poirier et une première construction, le Clos de Sévigné, avec le déménagement de la Poste dans ce nouvel immeuble et la plus grande concession Giant d'Île-de-France.

C'est donc un projet bien avancé, dont Sadev 94 maîtrise parfaitement le calendrier, avec une concertation des habitants bien menée et un très bon accompagnement des chantiers successifs. Sadev 94 a également fait un travail d'intégration des premiers éléments livrés d'autant plus remarquable que notre tissu urbain est très disparate. On est en train de réussir ensemble une opération tout à fait singulière, et qui marquera pour notre ville l'émergence d'un vrai centre : on ne peut pas avoir une ville qui vit bien si elle n'a pas un cœur qui bat.

## Comment les Sucyciens accueillent-ils le projet de réhabilitation du marché ?

Le marché de Sucs-en-Brie est un des premiers du Val-de-Marne et les Sucyciens y sont très attachés. Aucun ne voulait le déplacement du marché, mais tous avaient envie qu'il soit plus agréable, et compris que son attractivité participait à celui de la ville. Je pense que le choix d'une halle type Baltard a fait l'unanimité.

Nous abordons maintenant la phase de concertation pour les constructions autour de la halle et la création de la place du marché, avec notamment la fameuse brasserie du marché qui manque aujourd'hui cruellement à Sucs, mais aussi une boulangerie, un grand commerce bio, le déménagement et l'agrandissement du Monoprix...

C'est tout un nouvel environnement qui est en train de se mettre en place.

## Vous avez un autre projet ambitieux : la ZAC Cité Verte Fosse Rouge. Quels en sont les enjeux ?

Tout est parti de l'école de ce quartier, qui n'est pas située en son centre mais à l'extérieur, et qu'il fallait entièrement réhabiliter. Les coûts que cela engageaient nous ont amenés à réfléchir sur l'aménagement global de ce secteur.

Sadev 94 a été désigné pour mener l'étude préalable, et les nombreux ateliers de concertation auprès des habitants ont permis de déterminer l'emplacement de l'école. Nous allons maintenant lancer l'appel d'offres d'aménagement de cette ZAC, avec différents enjeux : y réintégrer de la mixité, offrir des parcours résidentiels aux habitants, remanier l'espace public lié aux commerces et adoucir les voiries. C'est un quartier où elles ont été conçues comme des voiries autoroutières, alors que l'on est au sein de parcs historiques !

## Quelles seront les spécificités de ce projet du nouveau groupe scolaire ?

Tout d'abord, c'est une priorité absolue : on l'a promis depuis longtemps. Les concertations ont pris du temps, mais cela le valait quand on fait des investissements de cet ordre. Les travaux vont donc démarrer en début d'année prochaine pour une livraison en septembre 2024. Ce sera une école dans la nature, qui gardera les espaces généreux de la précédente, fondée sur un projet pédagogique de grande qualité dont les ambitions se ressentiront, y compris dans le projet architectural.



### Valenton

45 hectares de ZAC  
125 000 m<sup>2</sup> de parc d'activités  
650 logements  
231 chambres d'étudiants  
4,5 hectares d'espaces verts

2022

Dépôt successif de plusieurs PC  
de la part d'IDEC pour la réalisation  
des derniers programmes immobiliers  
à vocation économique

## ZAC Val-Pompador

### Un nouveau pôle économique

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la ZAC Val-Pompador a 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 Pompador (ligne D) ont été mises en service. Elles sont reliées par la ligne de bus en site propre 393 qui dessert la ZAC.

En 2021, la commercialisation du dernier lot de logements comprenant 14 maisons individuelles est finalisée.



## 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.

L'année 2021 a été consacrée au lancement d'une étude de programmation urbaine pour les trois derniers lots de la ZAC, permettant ainsi de répondre aux objectifs portés par la nouvelle équipe municipale en termes de développement durable.

Ce travail s'est traduit par la réalisation d'un diagnostic urbain et d'un nouveau cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères. En parallèle, les lots C, D et G ont été livrés dans le courant de l'année 2021 ainsi que les espaces publics situés aux abords.

#### Villejuif

5 ha de ZAC  
 32 000 m<sup>2</sup> de bureaux  
 38 000 m<sup>2</sup> de logements  
 3 100 m<sup>2</sup> de commerces  
 12 500 m<sup>2</sup> d'équipements hôteliers

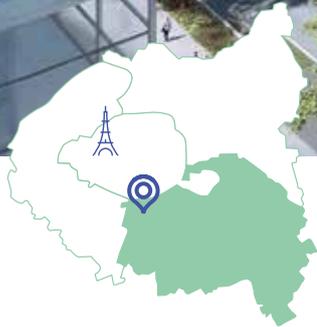
2022

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

Finalisation de l'étude de programmation des trois derniers lots

Lancement des concours d'architecture sur les lots E et F

Finalisation des travaux nécessaires à la livraison des Lots de la ZAC en cours d'achèvement (B1b-B1c, B1d notamment)



### Villejuif

Une ZAC de 82 hectares  
30 hectares dédiés aux espaces verts  
415 000 m<sup>2</sup> à développer  
3 300 logements  
150 000 m<sup>2</sup> dédiés aux activités économiques,  
équipements et services

## 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront réalisés, dont environ 150 000 m<sup>2</sup> 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 2021 a confirmé la mise en orbite du campus santé avec deux cessions de lots :

- D1b, auprès de Linkcity/Brownfields accueillant notamment un immeuble laboratoires-bureaux de 7 000 m<sup>2</sup> porté par OROX-PERELIS ;
- B4, porté par Crédit Agricole Immobilier au sein duquel près de 15 000 m<sup>2</sup> sdp de bureaux dédiés à la santé prendront place.

En outre, le lot D1a, dont La Française avait abandonné le projet à la fin de l'année 2020, a été recommercialisé auprès de Kadans, opérateur spécialisé dans les Life Sciences, et qui prévoit de développer environ 24 000 m<sup>2</sup> de laboratoires-bureaux. Enfin, le permis de construire du lot B3b qui prévoit 13 300 m<sup>2</sup> de tertiaire dédié à la santé a été déposé.



2022

Livraison du 1<sup>er</sup> lot de la ZAC :  
les 17 logements du lot A1b

Signature du protocole multipartite  
permettant le lancement de l'opération  
de rénovation urbaine du quartier Dumas

Signature des promesses de vente  
des lots A5 (environ 65 logements) et C1c  
(environ 125 logements) avec LogiRep  
dans le cadre du relogement des habitants  
du quartier Alexandre Dumas

Commercialisation des lots C1a,  
C1b accueillant une mixité de fonctions  
urbaines : logements en accession libre  
avec des commerces en pieds d'immeuble,  
et le lieu fédérateur permettant d'accueillir  
et de rassembler la communauté scientifique

Consolidation du cluster Science  
et Santé grâce à la cession notamment  
du lot D1a Lancement de la 1<sup>ère</sup> grande phase  
de travaux d'espaces publics permettant  
la desserte du campus Santé

Finalisation du dessin des espaces  
publics autour de la future gare  
et validation du schéma de référence  
du Pôle d'intermodalité

Validation du plan de marchandisage  
du pôle Gare

Lancement des missions AMO  
Développement durable et Concertation

Reprise des réflexions sur le développement  
du secteur sud avec le lancement d'une  
nouvelle maîtrise d'œuvre

Sadev 94 a donc commercialisé et sécurisé un socle solide pour le campus santé de la ZAC Campus Grand Parc et participe ainsi à faire de la Vallée Scientifique de la Bièvre le berceau du Life Science en France.

Les agences Atelier Martel et FROM ayant été désignées architectes des lots H à la suite d'un concours qui s'est tenu en 2020, les permis de construire de ce projet relevant le défi de l'innovation au service de la qualité d'habiter ont été instruits en 2021.

En vis-à-vis, le lancement de la procédure de réaménagement urbain du quartier d'habitat social Alexandre Dumas a été convenu entre les parties prenantes (ville, bailleur, EPT, Aménageur). L'objectif est de conduire une opération ambitieuse de rénovation, comprenant des démolitions, des reconstructions et des réhabilitations. L'ensemble des locataires sera maintenu dans un périmètre d'hyper proximité.

Enfin, les études de la première phase des espaces publics se sont achevées sur la validation du projet de desserte du campus santé mais également du scénario de mobilité de l'étude de pôle autour de la gare SGP accueillant les lignes 14 et 15.

Durant l'année 2021, la ZAC a connu deux mises en chantier du campus avec le lot A1b pour 17 logements (Nacarat, Agence d'architecte Avramova & Associés) et le lot D1b.





Villejuif

2022

La ZAC des Barmonts pourra ainsi être clôturée en 2022

## 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 diagnostic...) avec pour principales particularités d'offrir des espaces tertiaires et/ou de laboratoire et des configurations entièrement modulables, à partir de 36 m<sup>2</sup>, 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.

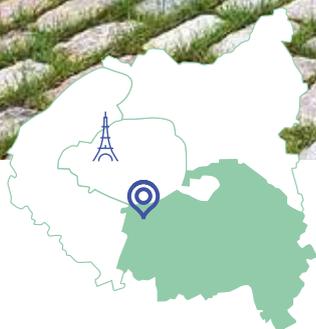
### Un taux d'occupation de près de 100%

Au 31 décembre 2020, Villejuif Bio Park accueillait 16 entreprises et était ainsi occupé à 98 %.

Les entreprises présentes sont : AC BIOTECH, ARATINGA.BIO, ENOVASENSE, EQUAL-ESTRO, ESPRIMED, INNOVERDA, MEDICAL AXES, NANOBOTIX, 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.

L'incubateur et pépinière Villejuif-Biopark, livré en 2011, a été cédé à WACANO, filiale de la Chambre de Commerce et de l'Industrie en juillet 2021.



### Villejuif

Groupe scolaire de 18 classes  
4 300 m<sup>2</sup> de bâtiments  
2 600 m<sup>2</sup> pour les espaces extérieurs

2022

Réflexion sur les usages des cours  
pour finaliser les études de programmation

## Groupe scolaire Nord

### 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.

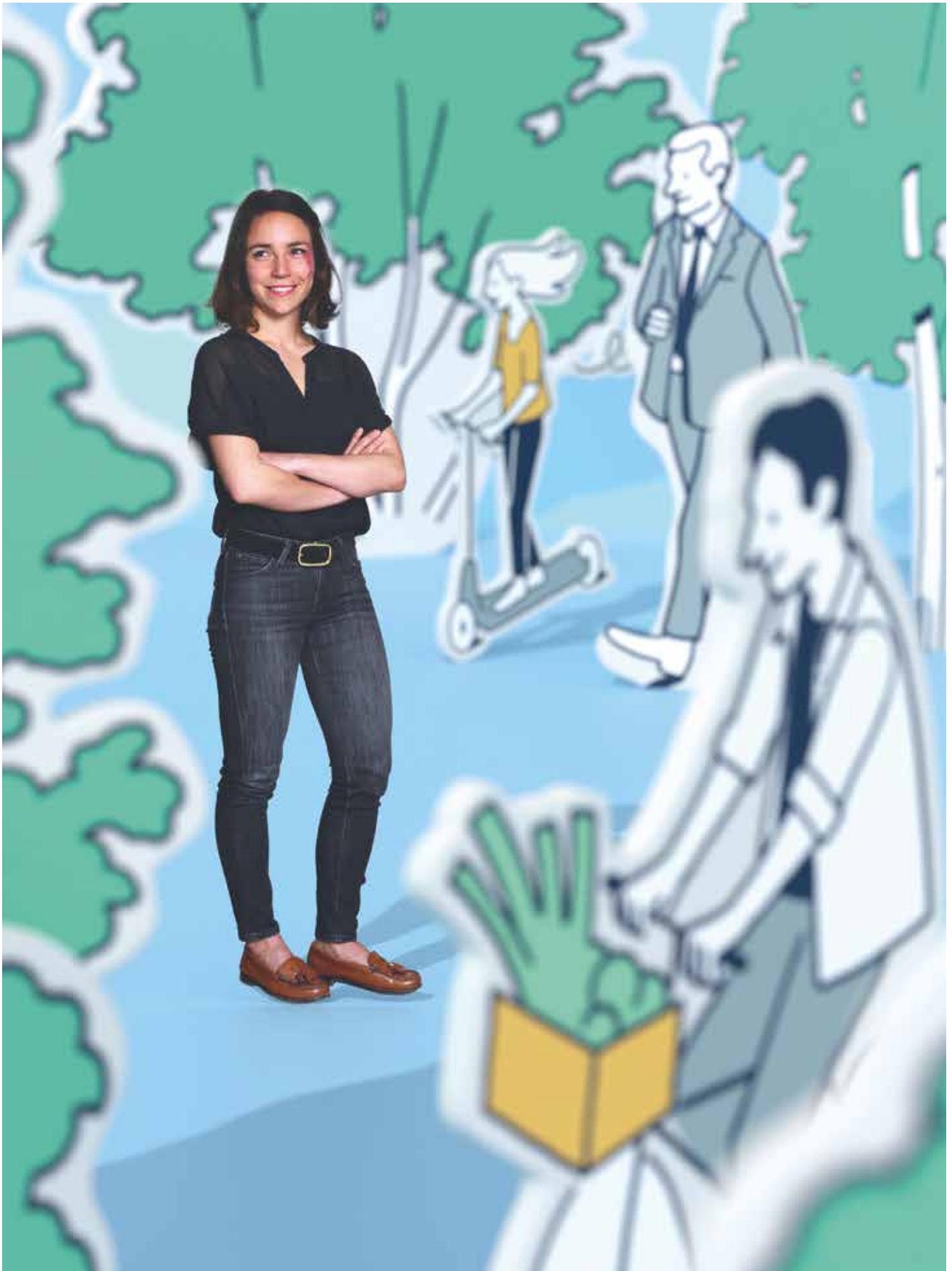
Le groupe scolaire de 18 classes, réparties en 7 classes maternelles et 11 classes élémentaires comprend également un restaurant scolaire ainsi que des locaux pour l'accueil périscolaire/accueil de loisirs. Cette école a pour objectif d'accueillir les enfants des familles qui s'installeront dans les 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.



## Elsa Ferrard

DIRECTRICE FRANCE,  
KADANS SCIENCE PARTNER



*Le Campus Grand Parc de Villejuif offre un alliage d'ingrédients parfaits pour le secteur de la recherche en life science.*

### Pouvez-vous nous présenter Kadans Science Partner ?

Kadans propose une offre immobilière entièrement intégrée au service des entreprises et organisations innovantes du secteur de la recherche en life science. Nous en avons fait notre cœur de métier dans le courant des années 2000 lorsque nous avons saisi la dimension atypique de ce type d'actifs sur le marché. Aux enjeux incontournables de l'immobilier tertiaire, s'ajoutent des besoins métiers très spécifiques des occupants, dont les activités s'imbriquent et dépendent d'écosystèmes plus larges de la recherche et de l'innovation.

Nous leur apportons un accompagnement à la fois technique (conception, entretien et financement des laboratoires, salles blanches, bioproduction...), humain (organisation de conférences et d'événements sociaux) et organisationnel (liens avec les instituts de recherches, les universités).

### Qu'est-ce qui vous a conduit à vous intéresser au Campus Grand Parc de Villejuif ?

Notre premier immeuble en France ouvrira effectivement sur ce Campus. Nous sommes là au cœur de l'écosystème de la recherche et de la santé en Île-de-France, notamment composé de l'Institut Gustave Roussy, des hôpitaux de l'APHP Paris-Sud et l'université Paris Saclay, d'incubateurs comme Villejuif Biopark, de grands industriels comme Sanofi.

Il sera renforcé demain par le Paris Saclay Cancer Cluster, à l'ambition internationale en matière d'innovation en oncologie. Tout cela soutenu par un maillage des transports exceptionnel, condition indispensable à tout investissement de cette nature : un lieu où les gens ont envie de travailler et peuvent se déplacer facilement.

Villejuif offre un alliage d'ingrédients parfaits pour le secteur de la recherche en life science.

### Quel projet allez-vous réaliser sur cette ZAC ?

La construction d'un immeuble de 24 000 m<sup>2</sup> environ composé en majorité de laboratoires, ainsi que de bureaux, non seulement destinés aux chercheurs, mais à l'accueil de tout l'écosystème : les financeurs, l'assistance juridique, les partenaires institutionnels, etc. C'est un immeuble qui répond au cahier des charges que Kadans travaille depuis plus de 15 ans sur les laboratoires, et qui sera spécifiquement adapté à la recherche en oncologie et immunologie.

Il est destiné à des structures qui vont de la start-up au grand groupe, en passant par l'incubateur ou des structures d'enseignement. Le partage des connaissances y sera très développé, notamment par l'organisation d'événements scientifiques ouverts au public.

Kadans opérera à la fois sur la gestion technique du bâtiment et des laboratoires, et sur la mise en relation des locataires entre eux, mais aussi avec les plus de 20 campus scientifiques sur lesquels nous sommes présents dans toute l'Europe.

### Comment se passe la relation de travail avec Sadev 94 ?

Sadev 94 a vraiment été visionnaire en positionnant le Campus Grand Parc en campus scientifique et en entreprenant le Villejuif Biopark il y a plus de 10 ans. Notre collaboration est très efficace, et la conception du bâtiment a été très fluide.

Sadev 94 est non seulement garante du concept scientifique, mais aussi de la qualité architecturale, programmatique et écologique du projet. Elle a la même volonté que nous de s'assurer que ce secteur ne devienne pas juste une juxtaposition de projets privés, ou un campus sans lien avec la ville, mais au contraire un lieu d'échange, ancré et utile.

Rendez-vous en 2025 pour l'inauguration : nous avons hâte que tout cela prenne vie !



## Villeneuve-Saint-Georges

25 000 m<sup>2</sup> d'emprise foncière  
 310 nouveaux logements, dont 217 en accession  
 350 places de stationnement  
 3 000 m<sup>2</sup> réservés à des locaux artisanaux,  
 locaux d'activités et commerces

2022

Finalisation de la désignation des entreprises  
 sur l'ensemble des lots

Lancement du gros œuvre

7 hectares de territoire à requalifier  
 10 000 m<sup>2</sup> réservés aux commerces,  
 services, équipement et espaces publics  
 650 à 700 nouveaux logements

2022

Obtention de l'arrêté de constructibilité

[sadev94.fr](http://sadev94.fr)

## 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 m<sup>2</sup> située dans le quartier de Triage. Elle accueillait 14 000 m<sup>2</sup> 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 ont été désignées en 2021 ce qui a permis de démarrer les travaux de terrassement dès le printemps 2021.

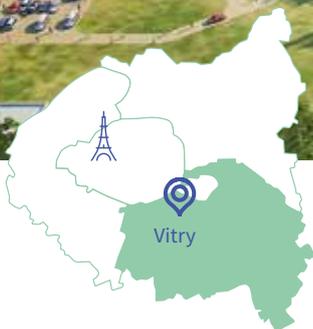
## ZAC La Pologne

### Requalifier une entrée de ville

Désignée par la municipalité de Villeneuve-Saint-Georges, Sadev 94 a pour missions d'aménager et de requalifier la ZAC de La Pologne marquée par de nombreux dysfonctionnements. Situés en entrée de ville dans le quartier du Plateau, composés 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 Téléal, 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**

36 hectares de ZAC

10 hectares d'espaces verts et boisés

100 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'emploi,  
à la formation et à la recherche

Des logements pour les chercheurs  
et les étudiants

**2022**

Engagement de la Démarche Écoquartier

Poursuite de la commercialisation

Poursuite de l'aménagement  
des espaces publics

Livraison de l'Éco Campus  
du Bâtiment Grand Paris

Vente du bâtiment clocher à 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 emploi-formation-recherche.

### Accueil progressif des étudiants

En 2019, un premier acte de vente a été signé avec l'association Éco 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. La première rentrée est programmée en septembre 2022, et près de 1 100 étudiants et 8 000 stagiaires de la formation continue devraient être accueillis d'ici 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 m<sup>2</sup> 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.

Cela s'est traduit en 2021 par la signature d'une promesse de vente de deux bâtiments, dont le premier sera cédé au printemps 2022. Les services administratifs de l'UPEC pourront ainsi s'installer sur le campus début 2023. Enfin, l'année 2021 a été consacrée à la réalisation de la première phase d'espaces publics avec le déploiement des réseaux et les premiers travaux de voirie.

Ces travaux permettront d'accompagner la rentrée de l'Éco Campus dans un premier temps, puis d'autres prospects pour permettre la création du futur campus.



### Vitry

- 9 hectares de ZAC
- 52 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques
- 910 logements environ
- 4 500 m<sup>2</sup> de commerces de proximité
- 1 400 m<sup>2</sup> d'équipements publics

2022

Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions d'anciens immeubles

Livraison de programmes de logements (Cogedim et Spirit/Ceprom) et démarrage de chantiers (Sogeprom)

Poursuite de la commercialisation du pôle économique

Lancement d'un nouveau marché de travaux d'aménagement de placettes et sente

## Rouget-de-Lisle

### Un écoquartier au sud de la ville

Sur 130 000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

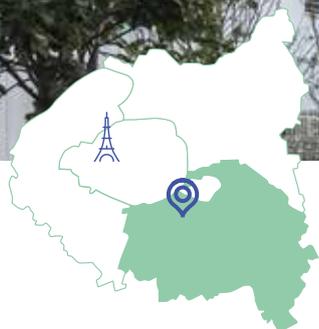
Dans le cadre de cette opération, Sadev 94 réalise aussi les travaux de requalification et d'élargissement de la RD 5 qui ont accompagné la mise en service tramway T9 Paris-Orly en 2021. La station Watteau-Rondenay dessert la ZAC. Lauréat du concours Futurs possibles qui récompense les « quartiers modèles futurs », le projet est désormais labellisé Écoquartier.

En 2021, les acquisitions foncières, les démolitions des anciens immeubles et la commercialisation des lots se sont poursuivies.

### 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 2021 a vu le démarrage de trois chantiers pour la réalisation de 206 logements, dont 102 logements sociaux. Deux programmes ont été livrés, correspondant à 73 logements sociaux.

La première œuvre d'art de la ZAC, installée sur deux placettes, a été inaugurée. L'année 2021 a également été consacrée au développement du Pôle économique avec le dépôt du permis de construire de Sogeprom pour 14 000 m<sup>2</sup> de SdP mixte. Désormais, la ZAC est traversée par le T9, mis en service au printemps 2021.



Vitry

87 logements  
93 places de parking  
1 place de livraison 6 532 m<sup>2</sup> de SDP

2022

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 m<sup>2</sup> 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.



# Marion Bobenriether

**GRAND PARIS SUD EST AVENIR,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE, EN CHARGE DU  
PLAN CLIMAT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DES MOBILITÉS,  
ET DE LA VOIRIE, EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

“

*Nous avons réussi  
à construire un rapport  
équilibré entre les villes,  
le territoire et Sadev 94  
grâce à des instances  
de dialogue régulières,  
riches et transparentes.*

## Quelles sont les particularités du territoire Grand Paris Sud Est Avenir ?

Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) est une intercommunalité créée en 2016 qui compte près de 320 000 habitants au sein de 16 communes du Val-de-Marne, très diverses dans leurs formes urbaines et leurs enjeux de développement. Près de 40 % de son territoire se compose de terres agricoles ou naturelles, ce qui fait sa spécificité au sein de la métropole du grand Paris. GPSEA agit au quotidien et pour demain, à travers des compétences très opérationnelles (collecte des déchets, voirie, assainissement...) ou l'élaboration de documents cadres stratégiques (plan climat, plan local d'urbanisme intercommunal...).

## Quel bilan tirez-vous de ces premières années d'existence ?

Après un mandat d'exercice et le démarrage d'un second mandat, le bilan est très positif, puisque GPSEA est l'une des intercommunalités qui investit le plus par habitant : 104 €, contre 53 € en moyenne sur l'ensemble des intercommunalités comparables de la petite couronne parisienne.

Notre action s'appuie aujourd'hui sur 3 piliers : la proximité avec les communes et le respect des orientations données par les maires ; l'opérationnalité et la priorité donnée au « faire » ; et la dynamique participative auprès des agents comme des partenaires extérieurs.

## Quelle est votre vision de l'aménagement du territoire aujourd'hui ?

Il y a pour moi 3 enjeux principaux.

Le premier est d'anticiper encore plus l'évolution des modes d'habiter et de travailler, ce qui va directement impacter nos opérations d'aménagement.

Le second est d'améliorer la résilience des espaces urbains : faire en sorte qu'ils soient plus vivables et agréables, y compris lors d'épisodes climatiques extrêmes (canicule, fortes pluies...).

Le troisième est de prendre systématiquement en considération la préservation de l'environnement et de l'intégrer dès la phase de conception des opérations. J'ajouterai une dernière chose : dans un contexte où les financements se raréfient, il est indispensable d'avoir une réflexion prospective sur le modèle économique de l'aménagement.

## Comment percevez-vous l'action de Sadev 94 ?

Sadev 94 est un aménageur historique du Val-de-Marne avec lequel nous travaillons depuis que la compétence aménagement a été transférée des communes à GPSEA en 2018.

C'est un aménageur qui a une très bonne connaissance du territoire, de nos communes, et des spécificités du modèle de développement départemental. Celui-ci repose à la fois sur un maillage territorial très important, notamment en termes de transports et d'accès aux infrastructures, et de forts objectifs de solidarité et de développement de lieux de mixité générationnelle et fonctionnelle.

Les opérations de Sadev 94 prennent bien en compte ces aspects-là, ainsi que notre volonté de mettre en valeur et préserver le patrimoine naturel. Nous avons réussi à construire un rapport équilibré entre les villes, le territoire et Sadev 94 grâce à des instances de dialogue régulières, riches et transparentes.

La continuité du suivi des opérations d'aménagement durant la crise sanitaire est d'ailleurs la preuve que nous avons su trouver cet équilibre et bâtir une relation de confiance.



## Au plus près du terrain...

Mettre l'expertise d'aménagement territorial et de développement local acquise ici par Sadev 94 au profit de collectivités de pays en développement confrontées aux défis majeurs d'une urbanisation rapide, d'une maîtrise complexe du territoire et de la formation professionnelle, telle est la mission que poursuit la Fondation Sadev depuis sa création en 2009.

Alors que l'année 2020 était une année de changement et de transition pour la Fondation, l'année 2021 a été synonyme de consolidation et de développement. Malgré un contexte complexe en raison des restrictions liées au covid 19 ou de la situation politique mouvementée au Mali, la Fondation a su adopter une nouvelle organisation afin de renforcer son mode d'implication, beaucoup plus axé sur l'accompagnement opérationnel sur le terrain.

Le succès de la rentrée 2021-2022 du CFIP, la reprise du projet « Un marché pour Tringa » ou encore le lancement des activités du projet « Écotourisme & Patrimoine » sont autant de marqueurs de réussite de l'année 2021.

## La fondation en chiffres

**248 000 €**

Dotation 2021  
des entreprises fondatrices

**475 483 €**

Cofinancements perçus par la Fondation  
au cours de l'exercice 2021

**75 000 €**

Nouveau financement obtenu en 2021  
(PISCCA)

**14**

Nombres d'actions menées et soutenues  
au Mali et aux Comores

**7M €**

Montant total des actions menées  
et soutenues depuis 2009

**35 000**

Nombre de bénéficiaires directs  
des actions menées

# Avancées des principales actions de la fondation



2018 - 2024



Budget : 1,3 M€



Localisation : Mali - Lambatara,  
Région de Kayes



Financement : AFD, Fondation Sadev,  
SIAAP, Association des ressortissants  
de Tringa en France



Partenaires : Choisy-le-Roi, AMSCID,  
Tringa et F8 architecture



Vue 3D du futur marché de Lambatara.

## Un marché pour Tringa



Vue 3D du futur marché de Lambatara.

Ce projet de coopération décentralisée, entre la ville de Choisy-le-Roi et la commune de Tringa, prévoit la construction d'un marché ainsi que le renforcement de capacités des élus de la commune en vue d'une gestion pérenne du marché.

L'année 2021 a été l'occasion pour les partenaires d'atteindre des objectifs attendus depuis plusieurs mois, tels que l'obtention de l'exonération des taxes et du permis environnemental. Les partenaires ont également initié la conception d'une exposition urbaine intitulée « Plus d'école sans toilette », afin d'informer le grand public sur les conditions d'assainissement au Mali et plus particulièrement sur les toilettes en milieu scolaire. Cette exposition sera affichée dans les 4 villes partenaires (Choisy-le-Roi, Montreuil, Gentilly et Tremblay-en-France), au SIAAP et à l'AFD.

Cette année a également permis de sécuriser davantage l'aspect financier du projet, avec l'octroi d'un financement complémentaire de 284 758 € de la part de l'AFD en avril 2021.

Enfin, le recrutement d'un nouveau maître d'œuvre, suite aux difficultés rencontrées avec le précédent, a marqué un virage important dans la mise en œuvre du projet.

Le recrutement du groupement Architerre/Agrebat, a permis la reprise du projet sur de bonnes bases, avec un démarrage des travaux prévu au premier semestre 2022.



Pose de la première pierre pour le marché de Lambatara.

## CFIP de Djomani



Depuis 2021



Budget : 1,3 M€



Localisation : Comores - Île de Grande Comore, Djomani



Financement : CADF, Ambassade de France aux Comores, Union Européenne, Région PACA



Partenaires : GREF, Nouvelle Opaco, NM2A



Remise des attestations de réussite du stage artisans.

La Fondation continue d'accompagner au quotidien le centre de formation professionnelle de Djomani, en lien étroit avec plusieurs partenaires techniques et financiers.

Créé en 2016, le CFIP a connu une belle année 2021. Le premier semestre a été consacré à la fin du projet PIDAD, co-financé par l'ambassade de France aux Comores. Les activités menées ont permis d'apporter de la visibilité au centre, grâce à l'organisation d'un stage à destination des maçons artisans ou de la journée portes ouvertes.

Le centre a également connu des améliorations, avec la réhabilitation de deux salles de classe lors d'un chantier-école des élèves de première année de maçonnerie.

Les nombreuses actions de communication entreprises en fin d'année ont permis la réussite de cette rentrée. Pour la première fois, le nombre de candidatures a dépassé les capacités d'accueil du centre, imposant une sélection des candidats.

Le centre accueille donc cette année, 20 apprenants de première année en maçonnerie et 25 en électricité.

Cette rentrée s'est également accompagnée de nouvelles affectations de l'État qui a mis à disposition du centre un directeur, une cheffe de scolarité, un gestionnaire et un chef d'atelier. Le centre a aussi bénéficié d'un don de matériel et d'outillages par le programme Komor Initiative (Expertise France).

Enfin, la Fondation a obtenu un nouveau financement (75 000 €) de la part de l'ambassade de France, pour poursuivre ses activités d'appui et d'accompagnement (projet PISCCA).

Avec des résultats très encourageants – nombres d'inscriptions, taux d'insertion, seul centre des Comores à appliquer les nouveaux référentiels d'État –, le centre est identifié comme un relais pertinent des programmes d'appui au secteur de la formation technique et de l'insertion professionnelle, mis en place actuellement par des acteurs institutionnels de coopération (projet Expertise France/AFD et Union Européenne).

Cependant, le centre souffre toujours d'un manque d'appui adapté de l'État au niveau de son fonctionnement. La Fondation milite auprès des autorités comoriennes et des acteurs institutionnels de coopération pour l'émergence d'un modèle pérenne de financement des centres de formation professionnelle, qui doit passer par la prise en charge des enseignants techniques.

## Écotourisme & Patrimoine



2021 - 2023



Budget : 245 000 €



Localisation : Comores - Île de Grande Comore



Financement : Facilité Emploi (AFD),  
Fondation Sadev



Partenaires : CADF, GREF, CFIP de  
Djomani, CNDRS, Tourisme sans  
frontières, Les amis de Nyoubadjou



Sentier de randonnée « Le trou du prophète » au nord de Ngazidja (Grande Comore).

Tandis que certains pays de la région, ont fait du tourisme un vecteur de développement économique important, l'archipel des Comores est encore peu avancé dans ce domaine.

On peut citer l'exemple de Zanzibar qui a accueilli 500 000 visiteurs internationaux en 2019 contre 45 100 aux Comores.

Le projet « Écotourisme & Patrimoine » a donc pour objectif la conservation et la valorisation touristique du patrimoine naturel et architectural de l'île de Grande Comore, par la formation aux techniques de construction traditionnelle et d'écoconstruction, ainsi que la création d'un premier circuit de grande randonnée.

Début 2021, le projet a obtenu un financement de 153 061 € auprès de Facilité Emploi (AFD) dont la première tranche de 45 659 € a été versée à la Fondation au mois de juillet.

La cérémonie de lancement s'est tenue en septembre 2021, au CFIP de Djomani et a marqué le démarrage officiel du projet. Elle est intervenue pendant une mission de la Fondation et du cabinet d'architecture français F8, durant laquelle les premières études ont été réalisées pour la construction des hébergements prévus au point de départ du sentier de randonnée.

À l'issue de cette mission, F8 et l'agence comorienne NM2A ont travaillé sur les premières esquisses des éco-bungalows du site de Nyoubadjou.

En novembre 2021, les 20 élèves de la promotion « Écotourisme et patrimoine » ont fait leur rentrée au CFIP pour bénéficier de modules de formation sur les techniques de construction traditionnelles et écologiques.

## Les autres actions



**La Fondation est actuellement engagée dans une dizaine d'actions au Mali et aux Comores.**

Retrouvez toutes les actions sur le site internet :

[FONDATIONSADDEV.FR/NOS-ACTIONS/](https://fondationsadev.fr/nos-actions/)



# Des formes d'intervention qui évoluent

**Le renforcement de l'équipe opérationnelle, qui compte désormais 3 personnes à temps plein, a permis à la Fondation de s'engager, de manière plus soutenue, sur des actions d'assistance technique et de renforcement de capacité. Ces interventions moins visibles s'avèrent pourtant tout aussi essentielles que la réalisation d'infrastructures.**

Ainsi, la Fondation conduit actuellement une mission d'assistance technique auprès de l'intercommunalité de gestion de l'eau Chamlé-Mitsamiouli aux Comores, suite à la réhabilitation et l'extension de son réseau d'eau, qui dessert aujourd'hui 15 000 habitants. La Fondation intervient pour renforcer la structure en gestion, à travers la création d'outils adaptés pour la production de rapports. Les premiers résultats significatifs de cet accompagnement participent à la pérennisation, la bonne gouvernance et à la transparence du service public de l'eau.

De même, depuis 2018, la Fondation mène une mission d'appui administratif et organisationnel auprès de l'équipe du CFIP de Djomani, dans le but d'arriver à une complète autonomie, et participe aux résultats positifs qu'affiche ce centre pilote en termes d'insertion professionnelle.

Dans cette même dynamique, la Fondation envisage de développer d'autres types d'interventions autour des questions d'aménagement et de planification territoriale, notamment à travers le mécénat de compétences, en mobilisant les employés de Sadev 94, ses membres fondateurs ou son réseau de partenaires. Ces sujets d'aménagement urbain sont primordiaux dans les pays d'intervention de la Fondation, où les collectivités affrontent des défis majeurs face à une urbanisation rapide et un contexte écologique fragile.

Dans cette optique, une piste d'action est actuellement à l'étude avec l'union des chambres de commerce des Comores (UCCIA) et en lien avec le ministère comorien de l'Aménagement. Cette piste vise l'échange d'expérience, le renforcement de capacité ainsi qu'un accompagnement technique de la Fondation pour la conduite d'études de diagnostic territorial.

Toutes ces missions d'accompagnement valent à la Fondation d'être reconnue par l'AFD comme un acteur de terrain, spécialisé dans la mise en œuvre du dernier kilomètre de l'aide publique au développement.



*L'équipe opérationnelle en mission aux Comores pour le lancement du projet Écotourisme & Patrimoine.*

*De gauche à droite :  
Soiny Duval (chargée de mission),  
Antoine Huart (délégué général)  
et Louis Rosas (volontaire  
de solidarité internationale).*