

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022



**SA
DEV**
AMENAGEUR
DEVELOPPEUR
DE VILLES
94





Sadev 94 aménageur public et en articulation avec les élus permet d'énoncer une vision globale, de conjuguer stratégie au long court et souplesse d'intervention.

Pierre Garzon

PRÉSIDENT DE SADEV 94



Au grès des différentes pages qui composent ce riche rapport d'activité, vous allez découvrir à la fois la diversité des projets que nous portons et développons, tout comme les villes dans lesquelles nous intervenons.

Est-il besoin de rappeler ce que la Ville doit à l'aménagement public ? C'est tout d'abord une spécificité française. Sadev 94 aménageur public et en articulation avec les élus permet d'énoncer une vision globale, de conjuguer stratégie au long court et souplesse d'intervention. Sadev 94 promeut la pluralité de la maîtrise d'ouvrage urbaine et affirme la transformation par la qualité de l'espace public. Ensembler de la fabrique urbaine, c'est une culture de la Ville au-delà d'un métier. L'ensemble porté par des équipes projets, des concepteurs soutenant l'inventivité opérationnelle.

Plus que jamais tenir le cap de l'aménagement public. Il faut aménager les territoires en les ménageant. Si ce bon mot a fait florès, c'est qu'il donne la mesure de l'aspiration collective contemporaine à interroger la nécessité d'une transformation urbaine, à réduire les surfaces dévolues à l'artificialisation, à porter le regard sur les matériaux de construction, à faire cas de la biodiversité, à apprécier les risques de ségrégation sociale ou d'îlots de chaleur, ou encore à s'intéresser aux modalités de la concertation auprès d'habitants.

Face à de fortes contraintes, Sadev 94 est engagé pour répondre à l'urgence écologique et sociale. Pour faire projet avec toutes les parties prenantes. Pour réinsuffler l'anticipation et le temps long. Ainsi la diversification des pratiques et l'élargissement du périmètre d'intervention, tout comme oser ré-intervenir, réhabiliter et assumer un devoir de suite sont au cœur du développement de Sadev 94.

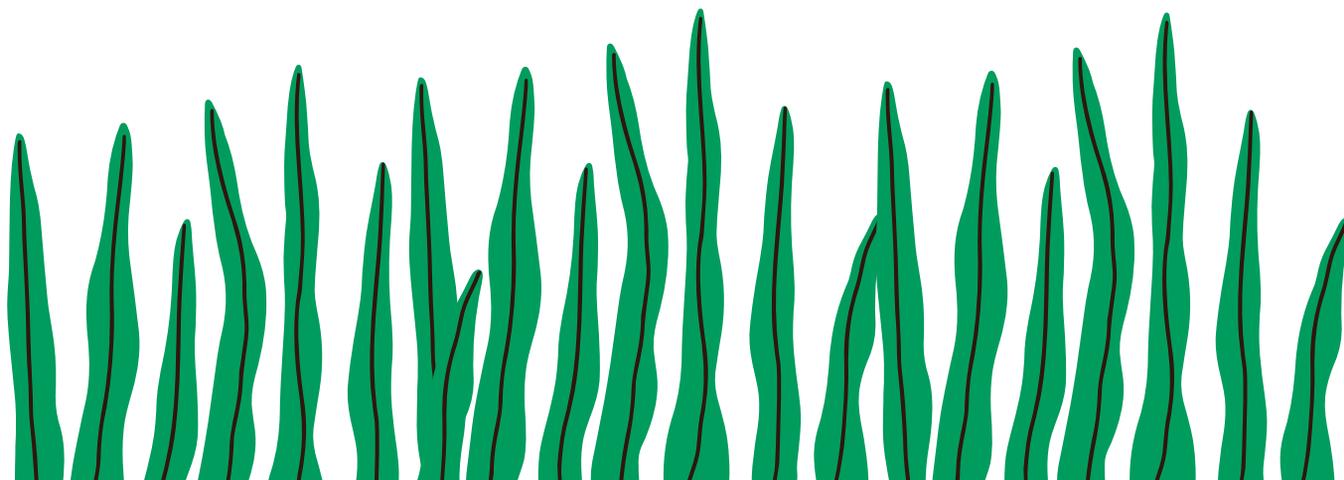
En découvrant page après page les opérations, la diversité des actions, vous retrouverez les ambitions soutenues et portées pour promouvoir une ville de qualité où il fait bon vivre, habiter, travailler, se cultiver, s'instruire, se divertir, se déplacer et se promener.

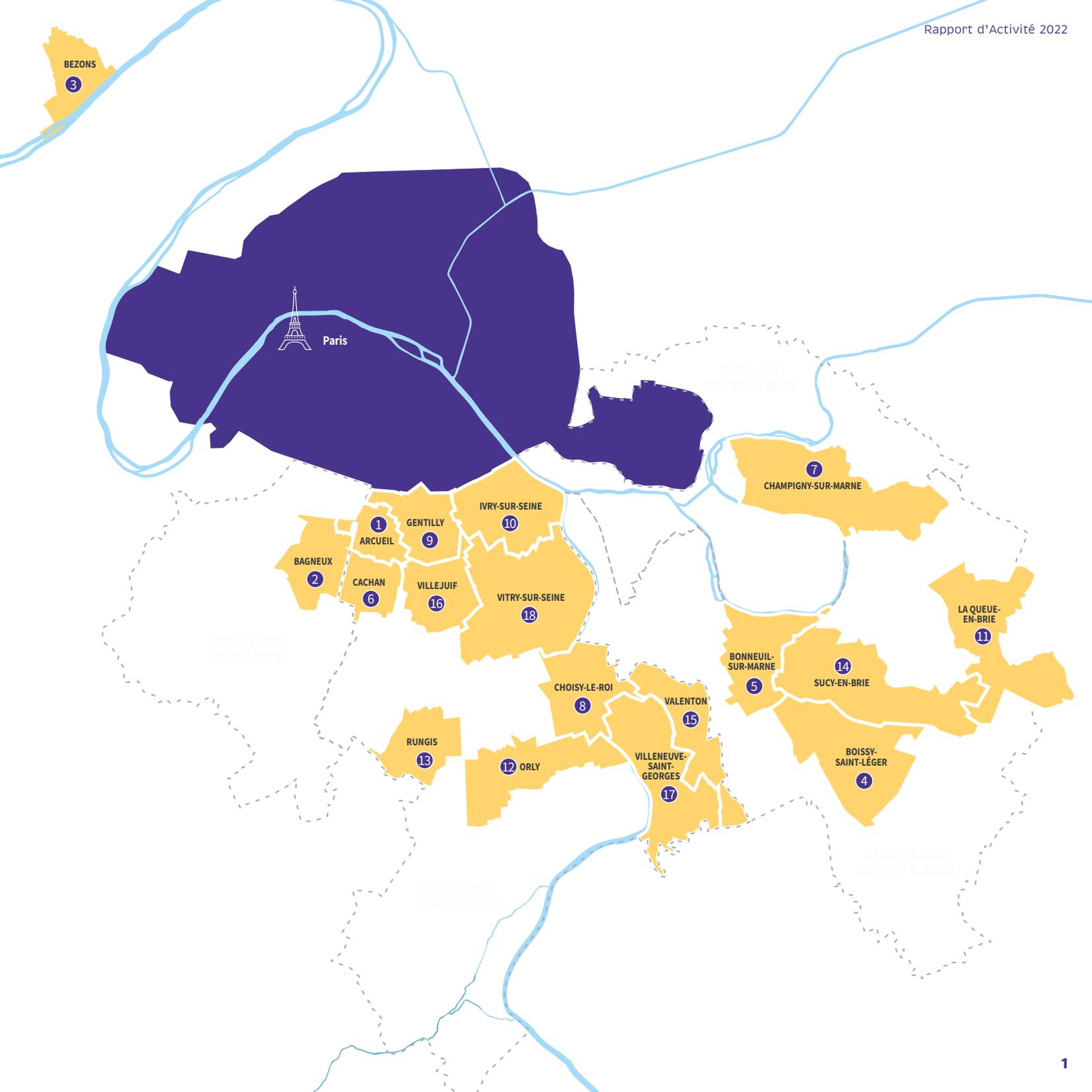
SOMMAIRE

INTERVIEW DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	2
LES FAITS MARQUANTS	4
LES CHIFFRES-CLÉS.....	8
SADEV 94 AU CÔTÉ DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	10
SADEV 94, PARTENAIRE ENGAGÉ.....	12
FONDATION SADEV.....	14
GOVERNANCE	18
NOS OPÉRATIONS DÉTAILLÉES.....	19

1 ARCUEIL	22
2 BAGNEUX.....	30
3 BEZONS	36
4 BOISSY-SAINT-LÉGER	40
5 BONNEUIL-SUR-MARNE.....	41
6 CACHAN	42
7 CHAMPIGNY-SUR-MARNE.....	44
8 CHOISY-LE-ROI	48
9 GENTILLY.....	50
10 IVRY-SUR-SEINE	54

11 LA QUEUE-EN-BRIE	58
12 ORLY	59
13 RUNGIS.....	62
14 SUCY-EN-BRIE	64
15 VALENTON	67
16 VILLEJUIF	70
17 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES ..	74
18 VITRY-SUR-SEINE.....	78







INTERVIEW



Christophe RICHARD

DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE SADEV 94



*Engager nos compétences
d'aménageur public pour
co-construire la ville durable
et accueillante pour toutes
et tous : c'est notre raison
d'être.*

POURQUOI PLACER CE NOUVEAU RAPPORT ANNUEL SOUS LE SIGNE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Les questions de développement durable sont depuis longtemps inscrites dans nos actions. La ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine intégrait par exemple des problématiques de trames vertes et de brunes et d'îlots de fraîcheur dès les années 2010. Notre savoir-faire en matière de développement durable n'a cessé de croître depuis : il était temps de le faire savoir. De fait, notre action repose aujourd'hui sur 3 axes de développement : l'économique, le social et l'environnemental. Ce dernier devient une exigence impérieuse, et les réponses concrètes passent prioritairement par l'aménagement de l'espace public.

VOTRE RÔLE EST DONC CENTRAL FACE AUX ENJEUX D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN ?

Nous avons bien sûr une responsabilité particulière, celle de penser et produire une ville vivable et accueillante pour les 50 prochaines années. Mais il nous faut composer avec trois grandes données. La 1^{ère}, c'est le fléchissement des moyens et parfois l'envie des élus d'aller vers des opérations d'aménagement. La 2^{ème}, c'est le prix du foncier qui est notre matière première : la quasi-absence de dispositifs de régulation fait que celui-ci s'envole, compliquant le lancement de nouvelles opérations. Et la 3^{ème}, c'est l'assentiment des citoyens qui doivent être concertés et associés à la transformation de leur ville. Cette logique de co-construction est essentielle, et nous avons tenu à le rappeler dans notre raison d'être : « Engager nos compétences d'aménageur public pour co-construire la ville durable et accueillante pour toutes et tous ».

COMMENT S'EST TRADUIT CET ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL EN 2022 ?

Nous avons notamment mis en place des chantiers de réemploi de matériaux, comme à Campus Grand Parc, ou de recyclage de déchets pour fabriquer des sous-couches de fondation pour les voies.

Notre opération de désartificialisation des sols s'est poursuivie sur le site de la Charmerie à Boissy-Saint-Léger, avec la démolition partielle,

à cette étape, du centre commercial.

Nous privilégions partout une gestion de l'eau innovante avec des noues, de l'infiltration à la parcelle extrêmement importante.

À Champigny, à La Queue-en-Brie, nos stratégies d'évitement permettent de préserver la biodiversité. Pour toutes nos opérations, nous nous dotons d'AMO Développement Durable dont les missions sont renforcées et étendues.

PLUS GLOBALEMENT, QUEL BILAN TIREZ-VOUS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ?

2022 a été assez exceptionnelle pour Sadev 94 : nous avons cédé plus de 200 000 m² de droit à construire, dont 40 % d'immobilier d'activité et 60 % de résidentiel. Céder autant d'immobilier d'activité dans la période actuelle est une vraie prouesse. Nous avons aussi mis plus de 150 000 m² sous promesses. Avec un bénéfice proche de 3 M€, nos résultats restent donc très solides. C'est d'autant plus satisfaisant qu'ils sont issus à près de 90 % de notre activité d'aménageur : Sadev 94 est, et reste, un aménageur public vivant de l'aménagement. Nous avons également remporté 2 nouvelles opérations en toute fin d'année à Cachan et à Sucy-en-Brie. En cette période où peu d'opérations sont mises en concurrence, continuer à renouveler notre portefeuille est une satisfaction de plus.

QUELLES SONT POUR VOUS LES OPÉRATIONS ACTUELLES LES PLUS SIGNIFICATIVES ?

Toutes nos opérations sont passionnantes ! Chacune est singulière, et c'est une vraie richesse de notre métier de devoir se réinventer sans cesse pour répondre à chaque contexte particulier.

À Campus Cachan et Chérioux, il s'agit de réintégrer dans la ville des espaces qui constituaient des isolats, autour d'enjeux de qualité de l'espace public et de biodiversité. À Campus Grand Parc, nous développons 100 000 m² pour le futur « onco-cluster » accompagnant l'appel d'offres de Paris-Saclay Cancer Cluster et le développement de l'Institut Gustave Roussy. Et puis nous continuons à produire des bureaux, comme à Ivry, avec le lancement par Emerige et la Caisse des Dépôts d'un magnifique bâtiment de 30 000 m² conçu par l'architecte Philippe Chiambaretta.

Dans cette période, arriver encore à produire et sortir des bureaux, dans ces territoires, c'est formidable !

COMMENT SE PRÉSENTE L'AVENIR DE SADEV 94 ET DE L'AMÉNAGEMENT PUBLIC ?

Nos prévisions sont encore très positives en termes de résultats et de commercialisations. Nous allons conforter cette année notre projet RSE ainsi que notre projet stratégique pour les années à venir. C'est d'autant plus nécessaire que nous traversons une crise importante qui met aujourd'hui en difficulté les promoteurs, demain sans doute les entreprises de construction, et pourra avoir des répercussions à terme sur les aménageurs. Les difficultés de plus en plus grandes des citoyens pour acquérir des logements face à l'évolution des coûts, l'absence de plus en plus visible d'actions régaliennes pour maîtriser les prix du foncier, le manque de prise en compte des investissements environnementaux, la limitation trop souvent de la densité aux abords des transports lourds sont des questions qui restent devant nous pour transformer un système dont on constate aujourd'hui les limites.

La solution de court terme passera peut-être par une baisse des taux, mais pour être durable, c'est l'économie de la fabrique de la ville qui doit être réinterrogée.



FÉVRIER



VEFA À PROXIMITÉ DU RER C D'IVRY-SUR-SEINE

JCDecaux Holding annonce la signature d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec le promoteur Les Nouveaux Constructeurs, portant sur un immeuble de bureaux et commerces de 7 200 m² situé au 32 rue Pierre Rigaud, à 350 mètres de la gare du RER C d'Ivry-sur-Seine (nouvelle sortie rue St-Just).



ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO À BAGNEUX TOUJOURS PLUS VERTUEUX

Issus d'une consultation de promoteurs innovante sur le secteur 4 de la ZAC Victor-Hugo, 5 lots en accession à la propriété et un lot de logements sociaux ont été attribués en challengeant promoteurs, bailleurs et leurs architectes sur les performances en matière de développement durable et en les invitant à se soumettre à des ateliers de co-conception architecturale des projets avec les riverains.

FAITS MARQUANTS 2022

MARS



RENOUVELLEMENT URBAIN

Sadev 94 enclenche la mise en œuvre opérationnelle de renouveau du quartier Alexandre Dumas dans la ZAC Campus Grand Parc à Villejuif avec la signature de deux promesses de vente portant sur près de 187 logements locatifs sociaux. En partenariat avec Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Villejuif, cette opération de mutation urbaine, sans subvention, permettra la déconstruction des logements les plus dégradés.



MIPIM 2022

Aménageur de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine, Sadev 94 annonce la signature, avec le promoteur Alsei, d'une promesse de vente portant sur un immeuble à construire, de près de 10 000 m², dédié aux activités productives. Implanté en entrée de Ville, ce bâtiment démonstrateur proposera différents plateaux en étages, rompant ainsi avec l'immobilier habituellement extensif de ce type de programmation.

MAI



ÉCOQUARTIER ROUGET-DE-LISLE À VITRY-SUR-SEINE

Le premier lot du pôle économique de cet écoquartier verra le jour avec Sogeprom. Le travail mené par Sadev 94 permettra de répondre à la création d'emplois sur site grâce à un programme plurifonctionnel ambitieux.



INAUGURATION DE DEUX NOUVELLES RÉSIDENCES À IVRY-SUR-SEINE

Le 20 mai, la ville d'Ivry-sur-Seine et Sadev 94 ont inauguré deux résidences :

- Influence, composée de 144 logements, dont 86 logements en accession, 31 logements locatifs intermédiaires, 27 logements locatifs sociaux et 3 locaux d'activité
- Skyline, composée de 99 logements, dont 60 logements en accession, 39 logements locatifs sociaux et 1 local d'activité.



SADEV 94 REMPORTE UNE NOUVELLE ÉTUDE À ARCUEIL

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

JUIN



POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE DU LOT D1B SUR LA ZAC CAMPUS GRAND PARC À VILLEJUIF

Voir la vidéo



LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS) VIENT ÉTOFFER LES PROJETS DE SADEV 94 !

En participant avec les municipalités à rendre le logement accessible à tous, Sadev 94 confirme qu'il place l'intérêt général au cœur de ses préoccupations. La signature de la vente avec COOPIMMO porte sur le projet d'aménagement Plaine de Jeux, à Bagneux.

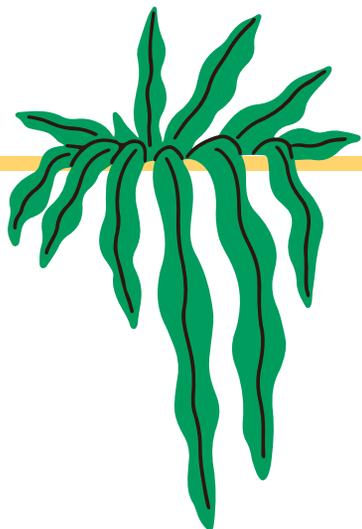


AÔÛT

CRÉATION D'UN LIEU FÉDÉRATEUR À VILLEJUIF

Signature avec le Groupe BART d'une promesse de vente portant sur les 5 000 m² de SDP du Lot dit C1b de la ZAC Campus Grand Parc.

La programmation soumise à la consultation a été travaillée en partenariat étroit avec Grand-Orly Seine Bièvre, concédant de la ZAC, et la Ville de Villejuif. L'objectif est de créer une porte d'entrée du campus, en sortie de métro, hybridant offre de soins de proximité, évènementiel, restauration, commerces, fédérant ainsi usagers et habitants du Campus autour d'un même lieu.



SEPTEMBRE

LA VILLE D'IVRY-SUR-SEINE ET SADEV 94 INAUGURENT LE NOUVEAU GROUPE SCOLAIRE ANNE-SYLVESTRE

Ce « Super équipement » d'une haute qualité de réalisation respecte un cahier des charges exigeant en termes de politique énergétique et environnementale.

Il accueille, depuis la rentrée du 1^{er} septembre, une école de 25 classes, un centre de loisirs ainsi qu'un gymnase de 350 places.



OCTOBRE

POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE "VILLAGE EN SEINE" À VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Voir la vidéo :



NOVEMBRE



ZAC CAMPUS GRAND PARC DE VILLEJUIF

Sadev 94 signe avec Kadans Science Partner la vente d'un terrain lui permettant sa première implantation en France. Kadans va réaliser la construction d'un immeuble de 25 000 m², qui accueillera des entreprises et des institutions spécialisées dans la recherche, l'innovation et le développement en matière de santé, principalement contre le cancer, en synergie avec Gustave Roussy.

DÉCEMBRE

AFFLUENCE RECORD SUR LE STAND DE SADEV 94 À L'ÉDITION 2022 DU SIMI



FONDATION SADEV

À l'occasion de la journée mondiale des migrants, la Fondation Sadev a organisé, en partenariat avec l'Agence Française de Développement (AFD), un événement exceptionnel pour mettre en lumière le rôle des diasporas africaines dans différents domaines du développement.





CHIFFRES CLÉS

1,70

MILLIONS DE M²
**SURFACES EN COURS
DE DÉVELOPPEMENT**

LOGEMENT 819 442 M²
TERTIAIRE / ACTIVITÉ
COMMERCE 889 515 M²

1,24

MILLIONS DE M²
**SURFACES À
COMMERCIALISER**

LOGEMENT 555 696 M²
TERTIAIRE / ACTIVITÉ
COMMERCE 680 383 M²

60 000

EMPLOIS
**POTENTIELS LIÉS
À LA RÉALISATION
ET AU DÉVELOPPEMENT**

BUREAU 570 646 M²
ACTIVITÉ 251 465 M²
COMMERCE 67 404 M²

12 000

LOGEMENTS
**EN ACCESSION ET LOCATIF
EN DÉVELOPPEMENT**

POUR 819 442 M²

176,02

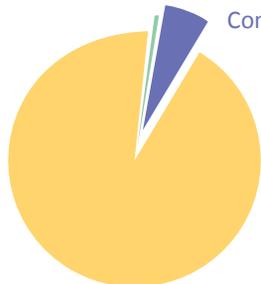
MILLIONS D'€
**RÉPARTITION
 DU CHIFFRE D'AFFAIRES
 PAR ACTIVITÉ**

517 920 €

Études, conseil et AMO

8 567 181 €

Construction



166 938 199 €

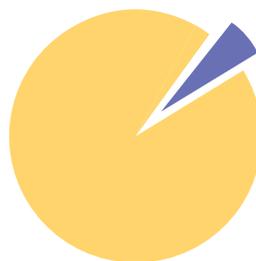
Aménagement

112,67

MILLIONS D'€
**INVESTISSEMENT TOTAL
 2022**

5 989 771 €

Construction



106 682 291 €

Aménagement

10,25

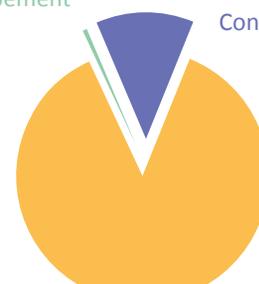
MILLIONS D'€
**RÉMUNÉRATION
 ET RÉSULTAT DE
 L'ACTIVITÉ TOTALE 2022**

135 824 €

Développement

2 422 173 €

Construction



7 700 391 €

Aménagement

RÉSULTATS DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔTS

(EN MILLION D'EUROS)

2019

1,51

2020

1

2021

5,82

2022

2,94



Imaginer, concevoir et réaliser une ville durable, accueillante, innovante et citoyenne



IMAGINER

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

SADEV 94 AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES



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.



DÉVELOPPER

sur toutes les échelles de l'aménagement, depuis la construction d'un bâtiment à l'aménagement de plus de 100 hectares, que ce soit seul ou en partenariat avec d'autres intervenants.



CONNAÎTRE

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

SADEV 94 UN ACCOMPAGNEMENT À LA CARTE DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

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

AMÉNAGER

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.

CONCERTER

Sadev 94 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.

CONSTRUIRE

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** : mandat, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage[®], co-promoteur, ou VEFA.

DÉVELOPPER

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.

Sadev 94 accompagne les villes et les territoires depuis les études amont jusqu'à la réalisation concrète des opérations. Sadev 94 vous apporte des solutions clés en main et sur mesure.

ÉQUIPER

Dans le cadre d'un mandat, ou d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage[®], Sadev 94 est au côté des collectivités et de leur population pour **construire des nouveaux équipements publics** : parc, gymnases, groupes scolaires, conservatoires, maison de quartier...

ÉTUDIER

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

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, les modes de montages et les calendriers de mise en œuvre des projets.

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...



PERFORMER

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.

Nos partenaires sont aussi bailleurs, promoteurs, autres aménageurs... si cela est judicieux, nous savons allier différentes compétences et savoir-faire au service de vos ambitions.

- 1 De nombreuses municipalités nous font confiance pour conseiller le maître d'ouvrage d'une opération de construction neuve ou de réhabilitation, et/ou le représenter auprès des maîtres d'œuvre et des entreprises intervenants sur le chantier. Sadev 94 peut également assurer la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en lieu et place de la personne pour le compte de laquelle l'ouvrage est réalisé. Les collectivités territoriales peuvent ainsi nous confier la conception et l'édification d'équipements publics, que ce soit en lien avec les opérations d'aménagement qu'elle conduit où dans un autre cadre.
- 2 Sadev 94 est un expert reconnu qui sait utiliser la boîte à outils mis 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, partenaire engagé des collectivités

Perméabilisation des sols, noues et autres procédés de gestion naturelle des eaux pluviales, création d'îlots de fraîcheur, construction de bâtiments performants sont quelques-unes des solutions aujourd'hui appliquées dans les opérations d'aménagement conduites par Sadev 94.

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

Depuis de nombreuses années, Sadev 94 a à cœur de faire venir des entreprises sur son territoire pour y rapprocher les lieux de travail des lieux de vie et ainsi réduire les longs déplacements si consommateurs d'énergie et de temps !

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



1 L'INTÉRÊT GÉNÉRAL GUIDE NOS ACTIONS ET NOTRE VISION

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.

Société d'économie mixte, Sadev 94 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

En partenariat avec les communes, Sadev 94 associe les habitants aux réflexions sur leur territoire avec des démarches de concertation adaptées : réunions publiques, ateliers, marches urbaines...

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

Aménageur éco-responsable, Sadev 94 n'a pas attendu l'avènement des écoquartiers pour développer un urbanisme durable et réaliser des quartiers mixtes, solidaires et respectueux de l'environnement.

Intégration de la nature en ville, aménagements sécurisés pour les circulations douces et actives, réemploi de matériaux, valorisation des déchets, etc., quelques unes des solutions innovantes proposées par Sadev 94 et ses collaborateurs pour construire la ville résiliente et durable.

4

LE TERRITOIRE, LA CONNAISSANCE FINE DU SUD-EST MÉTROPOLITAIN

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. C'est aujourd'hui à l'ensemble des territoires du Sud-Est métropolitain qu'elle apporte toutes ses compétences : expertise foncière, construction d'équipement public, maîtrise d'usage et urbanisme transitoire, participation des habitants, développement économique local, aménagement d'espace public, pilotage financier et juridique.



5

LA MIXITÉ, UN ENGAGEMENT POUR DES TERRITOIRES ÉQUILIBRÉS

Aménager des quartiers où il fait bon vivre grâce à des équipements publics fonctionnels, des espaces publics fédérateurs, des logements de qualité, des bureaux et locaux d'activités ergonomiques, des commerces et services diversifiés... Sadev 94 insiste sur cette mixité d'usage des programmes qu'elle conçoit pour une ville où il faut bon vivre et travailler.

ENGAGEMENTS DURABLES

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

- Rénovation des logements datant des années 50, pour gagner en confort thermique.
- Raccordement de toutes les résidences au réseau de chaleur urbain par géothermie.
- Premier établissement O énergie livré en France, en 2010, le groupe scolaire Olympe-de-Gouges, cumule tous les bons points : compacité, orientation optimisée, matériaux pérennes et faciles d'entretien, isolation renforcée, chauffage assuré par deux pompes à chaleur et des panneaux photovoltaïques, réseau d'eau chaude sanitaire alimenté par des panneaux solaires thermiques...
- Réduction de l'empreinte écologique d'un projet immobilier en privilégiant la transformation d'un ancien immeuble de bureaux en logements pour étudiants.



6

L'EMPLOI, NOTRE COMBAT AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS

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.

C'est pourquoi, nos programmes intègrent quasi systématiquement des opérations d'immobilier d'entreprise.



FONDATION SADEV 94

En 2022, des accomplissements importants malgré un contexte fragilisé.

L'année 2022 a été mouvementée et s'est terminée dans des conditions particulières pour la Fondation en raison du renforcement des tensions diplomatiques entre le Mali et la France, remettant en cause la poursuite des actions dans cette zone d'intervention.

En effet, le point de rupture a été atteint en novembre 2022 avec l'arrêt de l'aide au développement de la France au Mali et l'interdiction par le gouvernement malien des activités menées par des ONG soutenues par la France. Cette situation inédite dans laquelle les actions des ONG, des associations et des coopérations décentralisées sont remises en cause par des décisions politiques est lourde de conséquences.

Ce sont 70 projets de développement en faveur de personnes en situation de grande pauvreté qui sont menacés tandis que 7,5 millions de Maliens ont toujours besoin d'une assistance* humanitaire.

C'est dans ce contexte que la Fondation a organisé, en décembre dernier, un événement qui avait pour vocation de mettre en avant l'action de développement des diasporas maliennes et comoriennes dans leur pays d'origine. Cette rencontre, placée sous le signe de la solidarité, de l'engagement citoyen et des échanges interculturels, se voulait être un véritable vecteur d'espoir, mais aussi un moyen pour la Fondation de réaffirmer son engagement auprès de ces populations.

MALI

2018 - 2024 Budget : **1,3 M€**

Localisation : **Mali
Lambatara,
Région de
Kayes**

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

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

UN MARCHÉ POUR TRINGA

Cette coopération décentralisée entre Choisy-le-Roi et Tringa prévoit la construction d'un marché ainsi que la formation des élus de la commune.

L'année 2022 a permis la finalisation des étapes préparatoires à la réalisation des travaux : achèvement des études d'avant-projet définitif, sécurisation du foncier, obtention du permis de construire et recrutement de l'entreprise des travaux.

Des premiers ouvrages ont vu le jour en octobre 2022, avec la réalisation du forage et du château d'eau du marché. Le 17 novembre 2022, la mairie de Tringa a remis le site à l'entreprise de travaux qui a démarré le terrassement du terrain.

Cela a coïncidé avec l'annonce du gouvernement français, le 16 novembre 2022, de suspendre le financement de l'aide publique au développement envers le Mali. Ce à quoi, le gouvernement malien a réagi, par l'interdiction de toutes les activités menées par des ONG soutenues par la France au Mali. Ces annonces ont ainsi provoqué l'arrêt des

financements de l'AFD sur le projet, remettant en cause sa réalisation.

Après des semaines de travail aux côtés des partenaires maliens, un scénario de poursuite adaptée est envisagé sur la base d'une reprogrammation. Cela va permettre d'engager rapidement une première phase de travaux avec les fonds restant disponibles. Les infrastructures réalisées permettront à la commune de Tringa de démarrer l'activité marchande prévue par le projet.



COMORES

Depuis 2012 Budget : **1,3 M€**

Localisation : **Comores - Île de
Grande Comore,
Djomani**

Partenaires : **GREF, Nouvelle
Opaco, NM2A**

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

CENTRE DE FORMATION PROFESSIONNELLE DE DJOMANI

Créé en 2016, le CFIP de Djomani est le premier centre de formation professionnelle aux métiers du bâtiment sur Grande Comore. Le centre est désormais un établissement reconnu et la rentrée 2022-2023 a démontré l'engouement autour des enseignements qu'il dispense à travers le nombre d'inscriptions dépassant ses capacités d'accueil : 60 candidats, dont 3 jeunes femmes, ont passé le test d'entrée pour les 25 places disponibles de chaque section (électricité et maçonnerie).

Aujourd'hui, l'implication de la Fondation Sadev se fait à travers un projet cofinancé par l'Ambassade de France au côté du Groupement des Éducateurs sans Frontières (GREF), sur des aspects de formation de formateurs, d'accompagnement technique et administratif (gestion et communication) et de mise en place de

formations modulaires de courtes durées, en particulier autour de techniques traditionnelles ou écologiques de construction. Une mission de 3 semaines en novembre 2022 leur a d'ailleurs permis d'accompagner l'équipe pédagogique du centre sur la mise en place de curriculum de formation et l'élaboration d'un mémento sur les techniques de construction traditionnelles.





COMORES

AMÉNAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Une action autour des questions d'aménagement du territoire est amorcée, en partenariat avec l'Union des chambres de commerce des Comores (UCCIA). L'action prévoit le renforcement de capacités de l'UCCIA dans la réalisation et le pilotage d'études de diagnostic territorial ainsi que l'accompagnement sur ses « projets expérimentaux » et notamment dans l'identification de pistes d'actions et leur mise en œuvre (études urbaines, dossiers de financements...).



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 Nyumbadjou**

COMORES

ÉCOTOURISME & PATRIMOINE

Le projet « Écotourisme & Patrimoine » a 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 traditionnelles et d'écoconstruction ainsi que la création d'un premier circuit de grande randonnée.

Une formation de courte durée sur le « moellon local » a eu lieu au CFIP en juillet 2022, impliquant plus de 40 participants (apprenants et artisans) sur 6 jours. Une cérémonie de remise des attestations a clôturé la formation en présence de l'ensemble des partenaires.

D'autre part, des activités d'identification du chemin de randonnée ont été réalisées avec le guide référent de l'île, permettant d'affiner le parcours et de produire les tracés GPS correspondants. Les réflexions autour des aménagements du site de Nyumbadjou, point de départ de la randonnée, ont également avancé. Les études d'avant-projet définitif des bungalows sont presque finalisées et prévoient l'utilisation de matériaux écologiques et locaux ainsi qu'une structure légère.

Enfin, suite aux retards de démarrage de plusieurs activités, un avenant prolongeant la durée du projet de 10 mois supplémentaires a été signé.



MALI

L'ÉVÉNEMENT « LA DIASPORA AU CŒUR DU DÉVELOPPEMENT »

Plus d'une centaine de participants ont assisté à l'événement organisé par la Fondation Sadev, en partenariat avec l'AFD, le 17 décembre 2022 à Ivry-sur-Seine, à l'occasion de la journée internationale des migrants.

Cette journée a pour objectifs de dissiper les préjugés à l'encontre des personnes migrantes et de sensibiliser à leur contribution dans les domaines économique, culturel et social.

L'événement s'est déroulé en deux temps : un premier temps de réflexion autour d'une table ronde et de deux ateliers puis un temps convivial avec un cocktail dinatoire, un marché solidaire d'artisanat africain et un concert du groupe Kora Jazz Trio.

Les retombées ont été très positives.

La rencontre des deux diasporas malienne et comorienne, confrontées à des problématiques similaires, a permis la naissance d'un dialogue qui mérite d'être poursuivi.



L'EXPOSITION « PLUS D'ÉCOLE SANS TOILETTES »

À l'occasion de la Journée mondiale des toilettes, le 19 novembre 2022, la Fondation a révélé l'exposition « Plus d'école sans toilettes » qu'elle a co-conçue avec le Ps-Eau, en partenariat avec le SIAAP et les 4 villes partenaires : Choisy-le-Roi, Montreuil, Tremblay-en-France et Gentilly.

Cette exposition permet de partager un état des lieux de l'assainissement scolaire au Mali tout en mettant en lumière le projet d'appui des écoles maliennes à l'équipement en latrines financé par le SIAAP.

Après avoir été affichée à Montreuil et lors de l'événement de la Fondation, l'exposition est actuellement disponible en ligne.



COMMUNICATION

RESSOURCES HUMAINES



COMORES

ARRIVÉE DE FÉLICIE LABAT

Félicie Labat vient de rejoindre l'équipe de la Fondation en tant qu'agent permanent aux Comores, succédant à Louis Rosas. Après une formation en design d'espace et un master en urbanisme, Félicie a rejoint la Fondation pour 18 mois, dans le cadre d'un contrat de volontariat de solidarité internationale. Installée à Moroni depuis le 23 septembre 2022, elle est chargée de la coordination des différents projets sur place et met ses compétences en urbanisme au service de la définition d'une nouvelle action autour des questions d'aménagement du territoire.

Retrouvez toutes les actions sur le site internet :

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



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 Oztorun, 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
 Daniel Duminy, président de Fayat Énergies Services, Semeru
 Daniel Aubert, maire adjoint de L'Haÿ-les-Roses (censeur)
 Marion Maître, 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, l'EPT GOSB et 18 communes 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
62 187 293 €

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	22
LE CHAPERON-VERT	24
ZAC DU COTEAU	25
ARCUEIL 4 CHEMINS	26
PAUL DOUMER / CONVENTION	27

BAGNEUX

ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO	30
CO-PROMOTION BAGNEUX COURBET	31
ZAC DES MUSICIENS	32
ZAC DU MOULIN-BLANCHARD	33
ALBERT-PETIT/PLAINE DE JEUX	34
PUP DES MATHURINS	35

BEZONS

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

BOISSY-SAINT-LÉGER

ZAC LA CHARMERAIE	40
-------------------------	----

BONNEUIL-SUR-MARNE

NOUVEAU COMPLEXE SPORTIF	41
--------------------------------	----

CACHAN

CAMPUS	42
--------------	----

CHAMPIGNY-SUR-MARNE

ZAC DES BORDS-DE-MARNE	44
SIMONETTES NORD	45

CHOISY-LE-ROI

ZAC DU PORT	48
ZAC DES HAUTES-BORNES	49

GENTILLY	50
-----------------------	----

IVRY-SUR-SEINE

IVRY CONFLUENCES	54
GROUPE SCOLAIRE	56

LA QUEUE-EN-BRIE

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

ORLY

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

RUNGIS

LE CONSERVATOIRE	62
------------------------	----

SUCY-EN-BRIE

ZAC CENTRE-VILLE	64
ZAC CITÉ-VERTE FOSSE ROUGE	65
GROUPE SCOLAIRE	66

VALENTON

ZAC VAL-POMPADOUR	67
-------------------------	----

VILLEJUIF

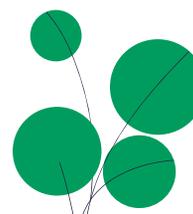
CAMPUS GRAND PARC	70
ZAC ARAGON	72
GROUPE SCOLAIRE NORD	73

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

QUARTIER DE TRIAGE	74
--------------------------	----

VITRY-SUR-SEINE

DOMAINE CHÉRIOUX	78
ROUGET-DE-LISLE	79



INTERVIEW

Michel LEPRÊTRE

EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE
PRÉSIDENT



Sadev 94 est notre boîte à outils pour réaliser des opérations d'aménagement public au service des collectivités locales.

QUELLE EST AUJOURD'HUI LA PLACE DU TERRITOIRE GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS ?

Avec plus de 700 000 habitantes et habitants, 24 communes à cheval sur 2 départements, le Val-de-Marne et l'Essonne, Grand-Orly Seine Bièvre est le deuxième territoire le plus important en population et en surface après Paris. Mathématiquement, les enjeux et les besoins sociaux y sont donc extrêmement forts, avec un taux de chômage élevé, plus de 50 000 demandes de logements sociaux rien que pour le Val-de-Marne et 31 quartiers en politique de la ville, ce qui est considérable.

C'est un territoire qui a connu une grande période industrielle, mais d'où l'industrie a quasiment disparu aujourd'hui. Heureusement, face à ses difficultés, c'est aussi un territoire qui bénéficie de capacités de rebondir extrêmement conséquentes.

QUELS SONT JUSTEMENT CES PRINCIPAUX ATOUTS ?

Ils sont très nombreux, à commencer par l'aéroport d'Orly, le Marché d'intérêt national (MIN) de Rungis, le futur «Cluster Cancer» autour de Gustave Roussy, de grands outils universitaires...

C'est un territoire qui dispose aussi de réseaux routier, ferré et fluvial importants, et d'une offre de transport public qui va en s'étoffant avec l'arrivée prochaine des lignes 14 et 15 du Grand Paris Express. Nous avons enfin plusieurs dizaines de milliers de PME et de TPE, dont certaines très innovantes, et surtout une capacité territoriale à même de porter une dynamique industrielle productive avec 3 millions de m² disponibles sur l'ensemble du territoire pour développer de l'activité économique. Cette question de la reconquête du développement économique fait d'ailleurs l'unanimité au sein de l'EPT et l'ensemble des élus, quelle que soit leur étiquette, est mobilisé autour de cette ambition.

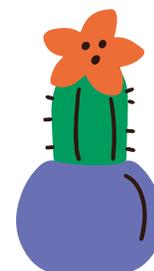
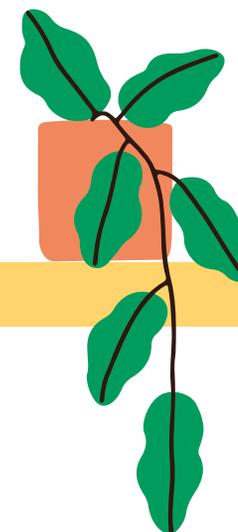
QUELS SONT LES ENJEUX ET OBJECTIFS EN TERMES D'AMÉNAGEMENT ?

D'abord répondre au besoin de logements, en reconstruisant la ville sur la ville, mais de la ville d'aujourd'hui, capable de résoudre les problèmes environnementaux, de porter de la proximité et du développement économique. Il nous faut aussi diminuer l'impact actuel de la logistique, notamment les trop nombreux poids lourds qui traversent notre territoire et créent de la souffrance : c'est ce que nous portons par exemple avec notre volonté de développer les alternatives ferroviaires sur le MIN de Rungis, et de moderniser et réorienter l'ensemble de la zone Sénia, avec notamment le projet de Cité de la Gastronomie. Il faut aussi répondre aux besoins de formation, comme nous le faisons avec la ZAC du Domaine Chérioux, à laquelle Sadev 94 a consacré beaucoup d'énergie, et son éco-campus autour des métiers modernes du bâtiment : c'est une très belle réussite, avec un objectif de plus de 8 000 formations dispensées chaque année.

COMMENT SADEV 94 VOUS ACCOMPAGNE DANS L'ATTEINTE DE CES OBJECTIFS ?

Sadev 94 est un aménageur public, et j'insiste sur le terme de « public », car il est essentiel : c'est un aménageur au service des collectivités locales qui la financent. Une commune, quels que soient ses moyens, ne peut pas tout faire : elle a besoin de compétences, d'architectes, d'urbanistes, d'équipes techniques... C'est le cahier des charges de Sadev 94 : être notre boîte à outils pour réaliser des opérations d'aménagement qui répondent à l'ensemble des problématiques qui sont les nôtres dans le domaine du logement, du développement économique et de l'environnement.

Toutes ces questions-là se rejoignent, c'est notre mission d'y répondre, et nous nous appuyons sur Sadev 94 pour le faire.





LA VACHE-NOIRE

UNE ENTRÉE DE VILLE DIVERSIFIÉE

Le programme de réaménagement du quartier de la Vache-Noire a transformé ce carrefour routier en une place arborée entourée de 38 000 m² de bureaux, de commerces, d'équipements publics et, surtout, de plus de 350 nouveaux logements, dont une cité paysagère sur le modèle des « cités jardins », destinés 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 m² de surface de plancher en limite avec la ville de Bagneux. Le bâtiment innovant est construit en structure bois et planchers en béton.

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.



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 m² entre l'avenue Laplace et le centre commercial, véritable valeur ajoutée de ce projet.

EN CONCERTATION AVEC LA POPULATION

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 arcueilaise qui bénéficie de cette nouvelle voie piétonne depuis le début d'année 2021.

ENGAGEMENTS DURABLES

- Opération Îlot Laplace mixant les fonctions de logements, ateliers et espaces publics et certifiée NF HABITAT HQE Niveau RT2012 -10%



ARCUEIL

LA VACHE-NOIRE ENTRÉE DE VILLE :

- 5 hectares de ZAC
- 350 logements
- 38 000 m² de bureaux
- 1 hôtel de 170 chambres
- 1 cinéma de 6 salles

ÎLOT LAPLACE :

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

Poursuite du chantier de la Maison Soulas et extension contemporaine pour l'accueil d'un restaurant pour une livraison prévue au premier semestre

Préparation de la clôture de l'opération et la rétrocession des derniers fonciers

Derniers suivis post-livraison avec les acquéreurs et occupants du programme Îlot Laplace

2023



LE CHAPERON-VERT

ENGAGEMENTS DURABLES

- o Place du piéton au cœur des espaces avec de nombreuses circulations réservées aux modes doux

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. 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 2023, dans le cadre de la clôture de l'opération.



ARCUEIL

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

2023

Préparation de la fin d'opération avec :

- o les futures rétrocessions foncières aux collectivités et propriétaires privés
- o la clôture financière de l'opération



UN SITE À HAUT POTENTIEL

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

Aux portes de Paris, elle 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
- Proposer une offre immobilière diversifiée de qualité.

Grâce à son parc de 11 hectares et à son intégration à la coulée verte, la ZAC reliera le parc Montsouris (Paris), celui des Hautes-Bruyères (Villejuif) et le parc des Lilas (Vitry-sur-Seine). Menée conjointement par Sadev 94 et la Ville d'Arcueil, l'opération a d'ores et déjà vu la réalisation d'immeubles résidentiels dans cet environnement privilégié : deux immeubles de 140 habitations, dont 100 en accession à la propriété et 40 en locatif social, bénéficient d'un panorama exceptionnel sur Paris et la vallée de la Bièvre.

VERS UN NOUVEAU PÔLE D'ACTIVITÉ

La perspective d'extension du parc départemental du Coteau sur plus de deux hectares viendra enrichir les qualités paysagères du site. Avec plus de 80 000 m² consacrés à une activité économique diversifiée, l'ensemble des programmes situés sur les îlots nord et sud accompagnera le développement du sud de la capitale. En 2017, le site du Coteau a été retenu dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

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

ZAC DU COTEAU

ENGAGEMENTS DURABLES

L'opération immobilière Écotone sera certifiée et labellisée :

- Cradle to Cradle niveau E3
- E+C-, niveau E3C2, qui évoluera RE2020
- BREEAM VG
- Certification HQE BD



ARCUEIL

- 4,9 hectares de ZAC
- 82 000 m² de SDP d'activités économiques
- 9 600 m² de SDP de logements
- 2 hectares supplémentaires de parc départemental

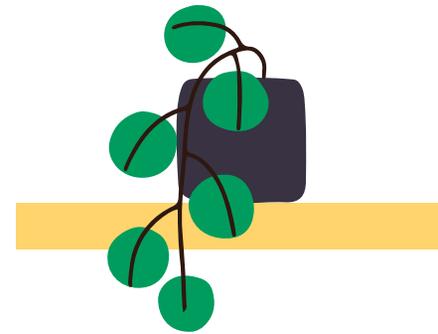
Sadev 94 accompagne le dépôt d'un nouveau permis de construire permettant l'adaptation de l'opération aux différents avis des autorités et notamment de l'autorité environnementale

2023

Préparation de l'acte de vente et de l'achat du foncier au Conseil Départemental 94



ARCUEIL 4 CHEMINS



DES TISSUS URBAINS HÉTÉROGÈNES À VALORISER

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Arcueil ont désigné le Groupement conduit par Sadev 94 pour réaliser 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 Écotone, 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 est 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.

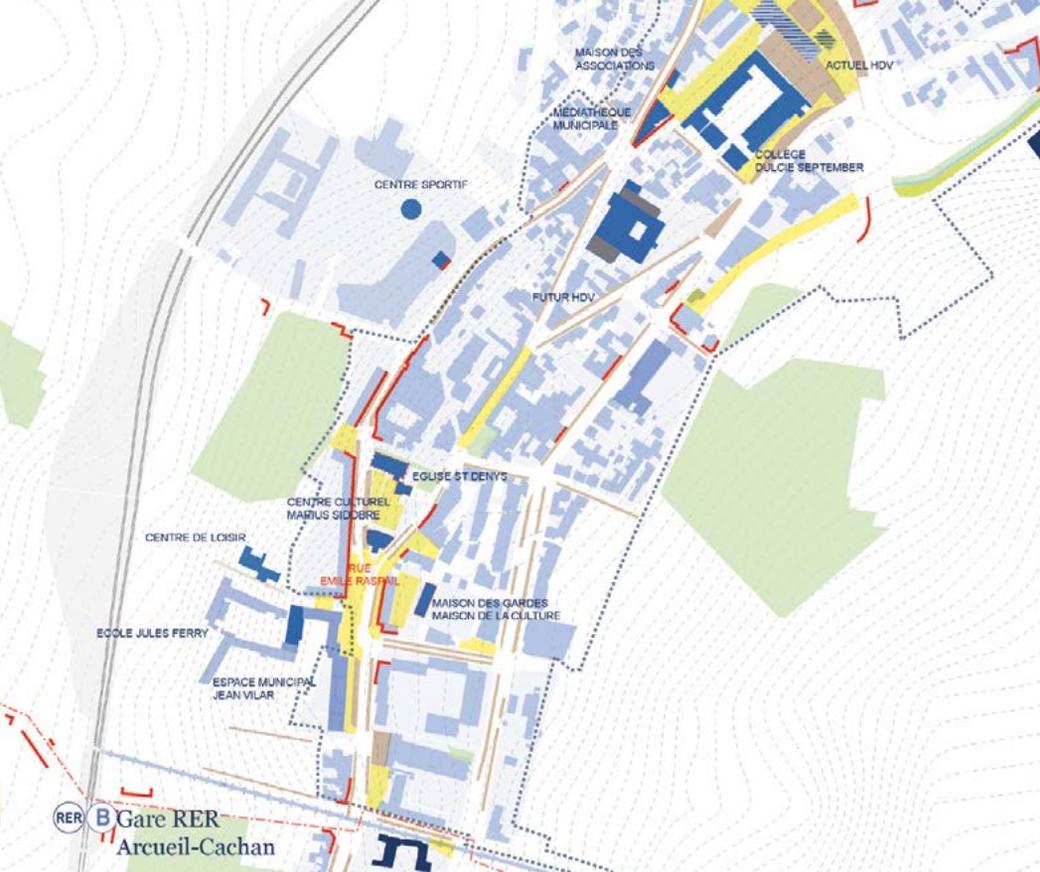
Sadev 94 pilote l'ensemble de l'étude et coordonne l'ensemble des partenaires afin d'aboutir à un projet partagé répondant aux attentes de chacun.



ARCUEIL

2023

Livraison de l'étude en juin



PAUL DOUMER/CONVENTION

ENGAGEMENTS DURABLES

Sadev 94 proposera des solutions pour :

- Développer la biodiversité en ville
- Assurer la résilience face aux fortes chaleurs qui s'annoncent
- Désimperméabiliser les sols à l'échelle micro comme macro
- Réemployer matières et matériaux
- Prioriser les mobilités décarbonées

UN QUARTIER REQUALIFIÉ

Sadev 94, qui avait répondu à la consultation pour la concession d'aménagement du secteur Paul Doumer en 2019, s'est jointe au groupement constitué par l'agence d'architecture et d'urbanisme Laq, pour remporter la nouvelle consultation engagée par le territoire Grand-Orly Seine Bièvre et la ville d'Arcueil sur les secteurs « Doumer » et « Convention ».

Une belle victoire collective d'un groupement composé également par les bureaux d'étude Ville Ouverte (concertation et programmation), RRA (mobilité) Biodiversité (Écologie), Tribu (Développement Durable et Environnementale), EPDC (Bureau d'étude VRD), Synthèse Architecture (Évaluation Environnementale)

DIFFÉRENTS SECTEURS RÉÉTUDIÉS

La commune a décidé de relocaliser son Hôtel de Ville ainsi qu'une grande partie des services techniques de la ville dans l'ancien siège de la CAVB (Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre) situé à proximité, dans le secteur dit « Convention ». Ces évolutions nécessitent de réétudier différents secteurs du territoire dit « fond de vallée » en s'appuyant sur les études antérieures afin de définir un projet pour le « cœur de ville » d'Arcueil et préparer une stratégie opérationnelle.

Les conditions géographiques et la situation d'Arcueil ont conduit à des logiques et des qualités urbaines qui lui sont propres. Comprendre, souligner puis préserver et mettre en valeur ces qualités, dans une perspective de résilience et de respect du vivant au sens large, sont les premiers enjeux qui guideront les décisions au sein du territoire de la vallée de la Bièvre arcueillaise.



ARCUEIL

○ 8 partenaires

2023

Cette étude s'inscrit dans un processus initiée depuis plusieurs années de requalification du quartier de l'Hôtel de Ville

INTERVIEW

Marie-Hélène AMIABLE

MAIRE DE BAGNEUX
CONSEILLÈRE DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS



Avec Sadev 94, nous poursuivons le même objectif : développer Bagneux et qu'elle reste une ville populaire et inclusive.



QU'A CHANGÉ POUR BAGNEUX L'OUVERTURE DE LA STATION DE MÉTRO LUCIE AUBRAC ?

L'arrivée du métro est une formidable ouverture pour Bagneux. Elle a d'autant plus transformé le lien entre la ville et la capitale que la ligne 4 est en interconnexion avec l'ensemble des autres lignes du métro parisien. Cela renforce non seulement l'attractivité de la ville que ce soit pour l'activité économique, commerciale ou pour venir s'y loger, mais aussi son attractivité culturelle : le théâtre bénéficie par exemple d'un nouveau public qui ne venait pas avant.

Pour une ville populaire comme Bagneux, où l'on a 65 % de logements sociaux et qui est une des villes des Hauts-de-Seine où il y a le plus de difficultés économiques et sociales, cela renvoie aussi de la considération aux habitants et favorise leur inclusion. Et, la ligne 15 arrivera fin 2025.

LE QUARTIER NORD POURSUIT SA MUTATION : QUELLES EN SONT LES PROCHAINES ÉTAPES ?

Nous avons 2 projets d'aménagement dans ce quartier, la ZAC Écoquartier Victor Hugo et la ZAC des Musiciens. Cette seconde ZAC est sur un quartier ANRU au pied du métro. Nous nous sommes beaucoup mobilisés, avec les habitants, pour obtenir cette reconnaissance ANRU et des moyens de l'État permettant à ce quartier populaire de véritablement bénéficier de la dynamique des métros.

Nous construisons donc du logement mixte et du logement social pour qu'ils restent accessibles à tous. 300 locataires viennent par exemple d'être relogés pour permettre la démolition et la reconstruction. 200 nouveaux logements sont déjà prêts à être livrés et à accueillir des habitants. D'autres sont en cours de construction et seront livrés en 2024 et 2025. Nous sommes parallèlement en plein travail avec les habitants sur les futurs équipements publics puisque nous allons reconstruire une crèche, un centre social et culturel, au sein d'un nouvel équipement polyvalent. De nouveaux commerces, dont deux seront livrés avant la fin de l'année, s'installeront. Sans oublier les espaces verts avec le réaménagement complet du Parc Robespierre, qui accueille le puits tunnelier de la société du Grand Paris, et l'extension du Parc Nelson Mandela.

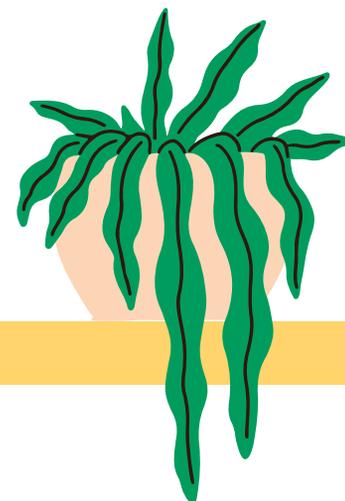
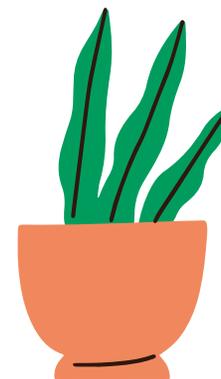
COMMENT ASSOCIEZ-VOUS LES HABITANTS À CES PROJETS ?

Nous faisons beaucoup de réunions publiques, mais aussi des balades urbaines et des ateliers participatifs qui permettent dans un format plus petit de mieux travailler le fond. Aller sur le terrain avec les habitants est extrêmement important : ils ont une expertise d'usage que nous n'avons pas forcément. Ils peuvent par exemple avoir l'habitude de prendre des chemins qui ne sont même pas tracés : nous devons en tenir compte. Nous organisons aussi des réunions au cours des travaux pour nous assurer de leur acceptabilité : une entreprise qui ne respecte pas les horaires de chantier, des places de parking supprimées...

Ce sont des choses qui font partie du quotidien. La concertation est donc indispensable, que ce soit pour résoudre ces questions quotidiennes ou pour projeter les habitants dans un futur désirable.

COMMENT SADEV 94 VOUS ACCOMPAGNE DANS LA RÉALISATION D'UN ÉCOQUARTIER ?

Sadev 94 a beaucoup de compétences sur les questions de la ville de demain, de la transition écologique, de comment on prend toujours mieux en compte ces questions dans la construction des bâtiments, mais aussi dans l'aménagement des espaces publics. C'est aussi un aménageur qui partage notre objectif de développer Bagneux et qu'elle reste une ville inclusive et populaire.



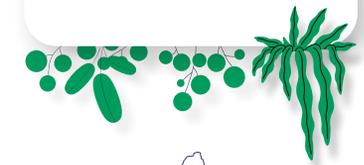


ZAC ÉCOQUARTIER VICTOR-HUGO



ENGAGEMENTS DURABLES

- Désimperméabilisation de chaque espace public aménagé avec le déploiement de noues et d'espaces de gestion alternative des eaux pluviales
- Déploiement de techniques de construction biosourcées ambitieuses pour les opérations immobilières du secteur 4 : maxi-briques, terre crue et structure bois



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.

EN 2022 :

- Fin des cessions des droits à construire des lots du cœur de quartier Rolland-Courbet avec les lots C1.1 et C1.2 pour 18 900m² de logements, commerces, réserves pour décors et costumes de théâtre et salle de théâtre privée.
- Vente du lot G3 : 27 800 m² de logements, commerces, bureaux partagés, équipements publics et pôle médicaux. Une vente préparée depuis des années avec les deux sociétés de construction des métros situés en dessous et en limite, les services de la ville pour assurer la programmation d'un équipement polyvalent prévu dans le socle, et la définition du fonctionnement et du plan de marchandisage des surfaces économiques (commerces, pôle médical, plateau de bureaux partagés).
- Première phase d'aménagement de la future place Lucie Aubrac, 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.

L'opération a également continué sa transformation par la poursuite de démolitions et de travaux d'aménagement d'espaces publics, notamment pour la préparation des chantiers du secteur 4, avec les premiers travaux d'espaces publics.



BAGNEUX



- 19,5 hectares de ZAC 2 000 logements
- 130 000 m² de bureaux
- 15 000 m² de commerces
- 1 crèche municipale de 98 berceaux
- 10 classes financées pour un nouveau groupe scolaire de 20 classes construit hors ZAC

Accompagnement des chantiers immobiliers du secteur 4

Lancement du marché de travaux phasé pour la réalisation des abords des 1^{er} programmes, livraison fin 2023

Finalisation des travaux d'aménagement autour du lot B2

Préparation des futures ventes des lots L1 et G1 en lien avec la SGP dont l'ouvrage est en grande proximité

2023



BAGNEUX COURBET



ENGAGEMENTS DURABLES

- Certification NF HABITAT HQE Label E+/C- du bâtiment



CO-PROMOTION BAGNEUX COURBET

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.

UN ART DE VIVRE

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 148 logements en accession, avec en rez-de-chaussée 1 000 m² de Small Office Home Office (Soho) et de 72 places de stationnement en infrastructure.

La ligne directrice de ce projet consiste justement 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, avec un béton matricé par une œuvre de l'artiste Éva Jospin.

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 de cette année.



BAGNEUX

2023

Livraison du bâtiment avec emménagement des occupants des logements et d'une partie des rez-de-chaussée aménagés en Soho



MENER UNE TRANSITION URBAINE, SOCIALE ET ÉCOLOGIQUE

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 m² de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement, environ 600.

La mission de Sadev 94 sera notamment d'accompagner les habitants de la Pierre Plate dans le 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 labélisation Écoquartier (étape 2, 3 puis 4) pour le quartier de la Pierre Plate.

ZAC DES MUSICIENS

ENGAGEMENTS DURABLES

- Réalisation d'un bilan carbone à échelle de l'opération
- Maintien de la structure existante de la crèche dans le projet d'extension, pour réduire l'impact carbone
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage dédié « Développement Durable » tout au long de l'opération, de la conception aux travaux
- Place importante de la concertation et des préfigurations d'usages dans la démarche de projet



BAGNEUX

PROGRAMMATION

Foncier : 23 840 m²

SDP totale : 44 210 m²

SDP logement : 41 140 m²

SDP rez-de-chaussée : 3 070 m²

Une crèche

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

Poursuite avec la maîtrise d'œuvre (Richez / Berim) et l'AMO DD (Altostep) des études de définition du plan guide et des espaces publics

Concertation préalable pour les futurs espaces publics, et la préfiguration de nouveaux usages avec une réflexion poussée autour de la pratique sportive dans l'espace public et la relocalisation d'un citystade, assurée avec l'appui de « La Belle Friche »

Élaboration des fiches de lots et du dossier de réalisation permettant l'acquisition d'une partie du foncier aux bailleurs et la préparation de la commercialisation des premiers lots

2023



VERS UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DE QUARTIER

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 60 autres le seront d'ici à la fin de l'année. Une opération privée est en cours de montage pour la réalisation d'environ 60 logements et d'une cellule commerciale. La réflexion sur la reprogrammation de l'îlot avec la ville de Bagneux est désormais aboutie, et un permis de construire sera déposé cette année.

LE TRANSFERT D'UNE CONCESSION D'AMÉNAGEMENT À SADEV 94

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.

Après la reprise en 2022 du travail de conception du dernier projet immobilier de la ZAC, la dimension patrimoniale de l'îlot Fontenay-Allende a été intégrée à la réflexion menée en vue de sa requalification.

La nouvelle équipe de MOE, Seyler et Lucan, désignée par le promoteur Pierre Étoile pour élaborer un projet à taille humaine sur cet îlot, est en train de réaliser un travail approfondi d'étude des sols et de structure des bâtiments, ainsi qu'un diagnostic pour le réemploi de matériaux dans le projet. Cette étape importante d'études et de concertation est nécessaire pour respecter l'objectif de déposer le permis de construire en 2023.

ZAC DU MOULIN-BLANCHARD

ENGAGEMENTS DURABLES

- Opération à enjeu patrimonial et environnemental fort
- Travail fin sur le réemploi des matériaux
- Concertation pour intégrer le projet dans le centre historique de Bagneux



BAGNEUX

450 logements
1 crèche municipale

2023

Dépôt de permis de construire



DE LA GESTION OPÉRATIONNELLE À LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

L'opération située entre l'avenue Albert-Petit et la Plaine de Jeux à Bagneux a été concédée à la SEMABA en mai 2008. Le programme initial prévoyait 147 logements privés répartis sur 3 lots et 40 logements en locatif social. Le programme privé a été livré en 2016.

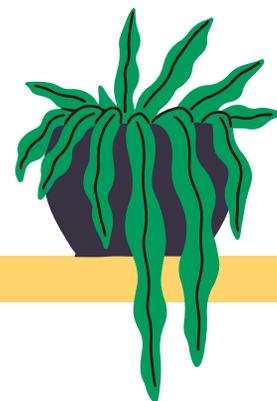
Le volet social a évolué vers un projet proposant des logements en « Bail Réel Solidaire », parmi les tout premiers en Île-de-France.

DES ESPACES PUBLICS SIGNÉS SADEV 94

Depuis 2016, la SEMABA a confié un mandat de gestion opérationnelle que Sadev 94 a assuré jusqu'en 2019. Par suite de la signature de l'avenant de transfert voté par le conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris en décembre 2019, Sadev 94 s'est vu confier la concession d'aménagement. Un dernier lot est sous promesse de vente avec Coopimmo pour un programme de 32 logements en « Bail Réel Solidaire ».

Sadev 94 reste en charge de la réalisation des espaces publics, en cours de conception : aménagement d'un square à l'entrée de la Plaine de Jeux depuis l'avenue Albert-Petit et du cheminement, le long des programmes immobiliers.

ALBERT-PETIT PLAINE DE JEUX



BAGNEUX

- 7 logements en accession libre réalisés
- 32 logements en accession dont 4 en accession sociale à réaliser
- 5 940 m² d'espace public qualitatif aménagés : un square public de 2 930 m²
- Un jardin public boisé de 1 925 m²
- Des terrasses plantées de 2 145 m²

2023

Lancement de la construction du projet Coopimmo de 32 logements en BRS

Poursuite des études de MOE des espaces publics



UN PROJET PARTENARIAL D'ENVERGURE

L'opération des Mathurins à Bagneux prévoit la réalisation de 300 000 m² de SDP, dont 200 000 m² environ de logements, sur l'ancien site de la Direction Générale de l'Armement à Bagneux. Un parc de 2 hectares 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'ouvrage ainsi que les modalités de financement des espaces publics.

SADEV 94 MANDATAIRE DE LA VILLE

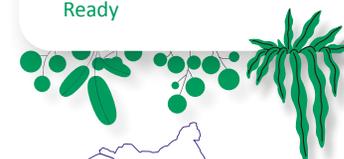
Sadev 94 a été désignée mandataire des travaux relevant des compétences de la Ville en septembre 2019. Après avoir coordonné la désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine au dernier trimestre 2019, et de la maîtrise d'œuvre du futur parc du Belvédère en 2021, Sadev 94 pilote désormais la conception et la réalisation des aménagements urbains et des espaces verts du quartier, avec des premières ouvertures de voiries prévues début 2023.

PUP DES MATHURINS



ENGAGEMENTS DURABLES

- Gestion à ciel ouvert des eaux pluviales et large désimperméabilisation avec la création d'espaces plantés, de noues et d'un parc central de près de 2 hectares.
- Objectif de labellisation Écoquartier et Biodiversity Ready



BAGNEUX

Poursuite des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics sur les phases ultérieures de travaux et notamment celles de la phase 2 intégrant le parc public

2023

Finalisation des travaux de la phase 1 à la fin du premier trimestre pour assurer des livraisons de programmes immobiliers

BEZONS CŒUR-DE-VILLE



BEZONS

- 20 000 m² 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

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

Commercialisation du lot E1, 156 logements et 500 m² de commerces en RDC, face à l'Hôtel de Ville

Réalisation d'un nouvel équipement sportif, terrain de football et piste d'athlétisme, en lieu et place des anciens équipements

Dépôt d'un PC pour la réalisation d'une superstructure de 200 m² pour les vestiaires du futur équipement sportif

2023

Consultation des entreprises et démarrage des travaux d'aménagement de la dernière phase des espaces publics de la ZAC comprenant l'agrandissement du parc Bettencourt

UN CENTRE-VILLE ENTIÈREMENT REPENSÉ

En développant 110 000 m² de logements, de commerces et d'équipements publics, Sadev 94 a 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 dont une résidence étudiante et une résidence senior, une galerie commerciale, une salle polyvalente et une quinzaine de locaux associatifs.

L'accès aux équipements publics et aux commerces est 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'applique à la création et à la valorisation des espaces verts et des circulations douces comme à la sobriété énergétique des constructions.

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.

LES TRAVAUX SE POURSUIVENT

Les logements d'un macrolot 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 macrolot. L'ancienne salle polyvalente ARAGON a été démolie durant l'été 2021. Les travaux de requalification du parc existant ont été livrés en mars 2022.

Le lot A3 de la ZAC a été cédé par Sadev 94 à COGEDIM pour la réalisation d'environ 110 logements en accession libre, d'une résidence sénior de 100 logements et d'environ 850 m² de locaux associatifs.

Les travaux de construction ont démarré en janvier 2023 pour une livraison en 2025.

Le lot C3 a également été vendu à COGEDIM en novembre 2022 pour la réalisation de 45 logements en accession libre. Les travaux de construction ont démarré en janvier 2023 et devraient se terminer au second trimestre 2024.



INTERVIEW

Régis CHARBONNIER

MAIRE DE BOISSY-SAINT-LÉGER



**Sans un aménageur public
comme Sadev 94, la ZAC La
Charmeraie n'aurait jamais
vu le jour.**

QUELS SONT AUJOURD'HUI LES GRANDS ENJEUX URBAINS DE LA VILLE DE BOISSY-SAINT-LÉGER ?

À 20 km de Paris, avec 70 % de sa surface couverte de bois et de forêts, Boissy-Saint-Léger offre un cadre de vie hors norme que j'entends préserver et mettre en valeur. Dans ce contexte, le premier enjeu est de réussir la déconstruction de l'ancien centre commercial Boissy 2, limitrophe du quartier de la Haie-Griselle : 27 000 m² de béton qui isolait le quartier par rapport à son environnement et la gare de Boissy-Saint-Léger. Le second fait suite à la déviation de la RN19 et concerne la requalification de l'ancienne route qui passe en plein centre-ville et constituait une coupure urbaine entre le quartier Savreau et le quartier centre. L'enjeu est de transformer cette ancienne nationale en boulevard urbain faisant la part belle aux piétons et aux cycles, et de faire muter le foncier en dynamisant les rez-de-chaussée d'immeuble.

COMMENT SE PROFILE LE NOUVEAU VISAGE DE LA HAIE-GRISSELLE ?

La ZAC La Charmerai va contribuer à désenclaver l'ensemble de ce quartier et à l'ouvrir vers l'extérieur. L'objectif est de réimplanter des commerces locaux de proximité en rez-de-chaussée d'immeubles, et non plus dans un centre commercial, et de garder l'identité du quartier qui est une véritable trame verte et bleue, avec 5 lacs préexistants et une très grande place réservée au végétal. Avec Sadev 94, nous allons prolonger l'esprit de ce quartier, en remplaçant toute cette zone bétonnée par 35 % d'espaces verts en pleine terre intégrant un nouveau lac urbain, et en construisant de nouveaux logements en accession à la propriété pour rééquilibrer la mixité sociale à l'intérieur du quartier.

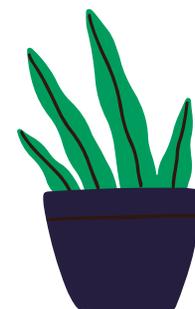
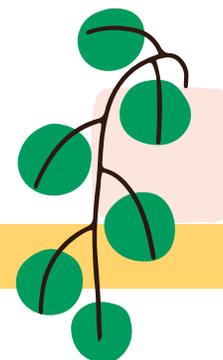
OÙ EN EST LE RÉAMÉNAGEMENT DE CETTE ZAC DE LA CHARMERAI CONFIÉE À SADEV 94 EN 2015 ?

Après des débuts difficiles, en raison de la complexité de l'opération, les choses sont maintenant bien engagées. Un premier lot a été livré au mois de novembre dernier, la résidence sociale d'ADOMA avec 211 logements. Les lots 1 et 2, qui vont permettre la réimplantation des commerces de l'ancien centre commercial, sont en cours de réalisation pour une livraison en 2024. Ils accueilleront la maison des jeunes, premier équipement public du quartier. Un 3^{ième} lot a démarré en lieu et place de l'ancien foyer ADOMA qui est en train d'être rasé. Enfin, lorsque tous les commerçants auront quitté le centre commercial, nous réaliserons les 6 derniers lots de la ZAC pour un achèvement complet du projet à l'horizon 2030.

Par ailleurs, aux limites de la ZAC, Sadev 94 est très active pour travailler les interfaces avec les autres acteurs de l'aménagement : GPSEA pour le projet d'intérêt régional qui accueillera un nouveau centre social, un pôle petite enfance et un centre culturel, Ile-de-France Mobilité et la RATP pour l'aménagement des abords de la gare RER...

QUELS SONT POUR VOUS LES ATOUTS D'UN AMÉNAGEUR PUBLIC POUR RÉALISER CE TYPE D'OPÉRATION ?

Au départ, c'était un choix délibéré et intentionnel de ma part de faire appel à un aménageur public pour réaliser une opération aussi difficile. Aujourd'hui, j'ai la conviction profonde que si je n'avais pas fait ce choix, cette opération n'aurait jamais abouti. Ce choix s'est avéré d'autant plus pertinent et efficace que Sadev 94 a une vraie capacité à faire face aux difficultés et à trouver des solutions en partenariat avec la ville et en impliquant les habitants. Ils sont beaucoup plus à l'écoute des attentes des communes que ne le serait un aménageur privé qui privilégie sa rentabilité, son retour sur investissement, et n'assume pas le risque financier mais reporte le déficit éventuel de l'opération sur la commune, contrairement à un aménageur public. Sadev 94 présente en outre une capacité à nous accompagner sur l'ensemble des établissements et des aménagements publics, et participe même à leur financement. Ils sont aussi très présents en termes d'affichage, de signalétique et d'information du public. C'est donc un très bon choix que je ne peux que recommander à mes collègues élus.





ZAC LA CHARMERIAIE

LE QUARTIER DU CENTRE COMMERCIAL SE RÉINVENTE

Très bien situé, proche de la gare du RER A, le centre commercial Boissy 2 a été construit dans les années 1970. Aujourd'hui, cette construction en béton de 27 000 m² qui enclave le quartier de la Haie Griselle est fortement dégradée et occupée seulement au tiers de ses capacités.

La ville de Boissy-Saint-Léger a donc engagé un processus de renouvellement de ce secteur avec la création de la ZAC La Charmeriaie 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 pour laisser place aux travaux de reconstruction et de démolition du centre commercial. Ils ont été accompagnés d'une communication accrue auprès des habitants : réunion publique, supports physiques, totem, bache, street-art.

EN 2022 :

- Mise en service de la nouvelle résidence ADOMA (211 lits) et réalisation des espaces publics aux abords du lot
- Démarrage des chantiers NEXITY des lots 1 et 2 (logements, commerces, maison des jeunes, parking)
- Études pour la démolition de l'ancien foyer ADOMA
- Consultation des entreprises pour les travaux d'espaces publics au nord de la ZAC

ENGAGEMENTS DURABLES

- Inscription du projet dans la trame verte et bleue du quartier de la Haie Griselle, s'articulant autour de placettes et d'une ambiance paysagère qualitative avec notamment 5 lacs urbains, offrant un cadre remarquable préservé de toute circulation automobile
- Conception de la ZAC comme un îlot de fraîcheur
- Démolition du centre commercial permettant de réduire la surface imperméabilisée
- Végétalisation d'une dalle d'environ 3000 m²
- Noues paysagères



BOISSY-SAINT-LÉGER

- 7 hectares de ZAC
- 46 500 m² de logements en accession dont 50 en accession sociale
- 7 500 m² de locaux commerciaux, d'activités et/ou de services
- 1 maison des jeunes
- 1 parking public de 140 places

Démolition de l'ancien foyer ADOMA

Dépôt du permis de construire du lot 9, au sud de la ZAC

Démarrage des travaux d'espaces publics à l'été 2023 sur la partie Nord de la ZAC : abords des lots 1 et 2 sur la place, place du Forum prolongée en esplanade, l'esplanade Joséphine Baker

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

2023



UN ESPACE POLYVALENT

Ce nouvel équipement sportif a pour objectif de répondre à la demande des Bonneillois 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. L'ensemble comprendra notamment une salle polyvalente permettant l'accueil de compétitions et d'événements non sportifs (concerts, vœux du maire, banquets des anciens...), une structure artificielle d'escalade de niveau régional pour la pratique de l'escalade de difficulté et de vitesse, une salle de gymnastique et une salle de boxe.

UN MARQUEUR DE 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. Il s'inscrit dans le projet urbain de la Butte Cotton qui va complètement modifier le paysage du site en comprenant, outre la construction du complexe sportif, 2 opérations de construction de logements collectifs en partie ouest, l'aménagement des espaces publics et de desserte des 3 lots, ainsi que le parvis de l'équipement sportif et les abords.

NOUVEAU COMPLEXE SPORTIF



BONNEUIL

1 COMPLEXE SPORTIF DE 4 200 M² :

- 1 salle polyvalente de 44 x 24 m avec gradins de 399 places
- 1 structure artificielle d'escalade (SAE)
- 1 salle de gymnastique spécialisée de 825 m²
- 1 salle de boxe Muay-thaï de 300 m²

CAMPUS CACHAN



CACHAN

PÉRIMÈTRE DE CONCESSION

- 5,7 hectares au sein d'un campus élargi de 22 hectares
- 6 500 occupants à terme
- 40 000 m² d'aménagement des espaces publics

Après signature d'une promesse de vente pour l'unique programme immobilier neuf de l'opération, environ 300 logements, accompagnement par Sadev 94 du jury permettant la sélection de la maîtrise d'œuvre de cet immeuble qui viendra diversifier l'usage du campus, à vocation essentiellement universitaire, et l'ouvrir à d'autres publics

Poursuite du travail avec les services de la Ville, de l'EPT et des écoles d'enseignement supérieur pour assurer le fonctionnement futur des espaces partagés

Développement de la programmation et des usages déclinés dans le projet d'espaces publics suite à la concertation et aux ateliers participatifs menés au printemps-été 2022

Ouverture d'un tiers lieu dans le bâtiment de la Porterie, à l'entrée historique du campus, suite à la démarche d'urbanisme transitoire amorcée fin 2022

2023

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 eu 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 hectares, 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 est 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.

UN SITE INTÉGRÉ AU DISPOSITIF FRANCE 2030 - DÉMONSTRATEURS DE LA VILLE DURABLE

Sous l'impulsion de Sadev 94, le Campus Cachan, a été sélectionné aux côtés de 38 sites à l'échelle nationale, pour intégrer le dispositif « France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable », piloté par la Banque des Territoires. Cette démarche a été conçue en deux temps.

Le premier permet de subventionner une phase d'incubation de 36 mois afin d'explorer des solutions innovantes pour améliorer la durabilité du projet. Le second finance les actions opérationnelles qui en sont issues, si elles sont jugées viables. Dans cette dynamique, Sadev 94 a notamment amorcé un travail avec le Cluster Eau-Milieux-Sols axé sur l'amélioration du cycle de l'eau et de la biodiversité dans les aménagements.

ENGAGEMENTS DURABLES

- Projet sélectionné dans le dispositif « France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable » piloté par la Banque des Territoires
- Démarche Quartier Durable francilien
- Part des espaces perméables passant de 40 à 69% dans le cadre des aménagements réalisés par Sadev 94 et objectif de gestion de l'eau à ciel ouvert pour inscrire la désimperméabilisation au cœur du projet des espaces publics
- Plantation de 220 nouveaux arbres, diversification des strates végétales, gestion différenciée des espaces verts
- 2 500 m² d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine à l'étude





ZAC DES BORDS-DE-MARNE



ENGAGEMENTS DURABLES

- Dépollution d'un ancien site industriel
- Réalisation d'une station de dépollution des eaux pluviales sur un des terrains de l'opération par le département du Val-de-Marne
- Système de gestion des eaux pluviales par noues dans les espaces publics



DES ÉQUIPEMENTS POUR TRAVAILLER ET SE CULTIVER

Le long de la Marne, l'ancien site d'Air Liquide a déjà fait l'objet d'une valorisation. Au sein de la ZAC des Bords-de-Marne, la ville de Champigny-sur-Marne accueille un programme d'installation de nouveaux équipements. Composé du Musée de la Résistance nationale et d'une Maison des arts plastiques, ce programme comprend également 15 000 m² de bureaux.

UN PROGRAMME TERTIAIRE SUPPLÉMENTAIRE

Un programme tertiaire d'une superficie de 2 740 m² 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.

En ce qui concerne les deux derniers terrains à commercialiser de l'opération, la collectivité souhaite désormais se donner davantage de temps pour définir les programmes immobiliers à réaliser et demande à Sadev 94 de céder ces terrains à l'EPFIF dans le cadre de la clôture de la concession.



CHAMPIGNY

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

2023

Cession des deux derniers lots de l'opération

Clôture de l'opération



UN NOUVEAU QUARTIER VA SORTIR DE TERRE

La reprogrammation du site des Simonettes Nord bordant l'autoroute A4 est actée. Initialement destiné à un centre commercial de 35 000 m², il devrait désormais accueillir des PME-PMI au cœur d'une programmation mixte intégrant également des logements.

Dans cette perspective, Sadev 94 s'est adjoint les services de l'agence d'architecture et d'urbanisme François Leclercq. Le projet vise désormais la réalisation de 28 000 m² de logements, 12 000 m² de tertiaire et 16 000 m² d'activités et commerces, dont peut-être 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 en lien avec les objectifs de la ville et les autres programmes envisagés aux abords directs de l'opération. Une étude visant à l'élaboration d'un Plan Guide intégrant le périmètre de l'opération des Simonettes Nord a démarré en 2022.

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.

SIMONETTES NORD

ENGAGEMENTS DURABLES

- Évitement d'une partie du site pour créer une zone de préservation de la biodiversité
- Gestion des eaux pluviales par noues
- Label Biodiversity
- Raccordement des logements au réseau de chauffage urbain de la ville, à l'étude



CHAMPIGNY

- 5 hectares de périmètre
- 450 logements
- 9 300 m² de cité artisanale des Compagnons
- 7 500 m² d'activités et commerces

2023

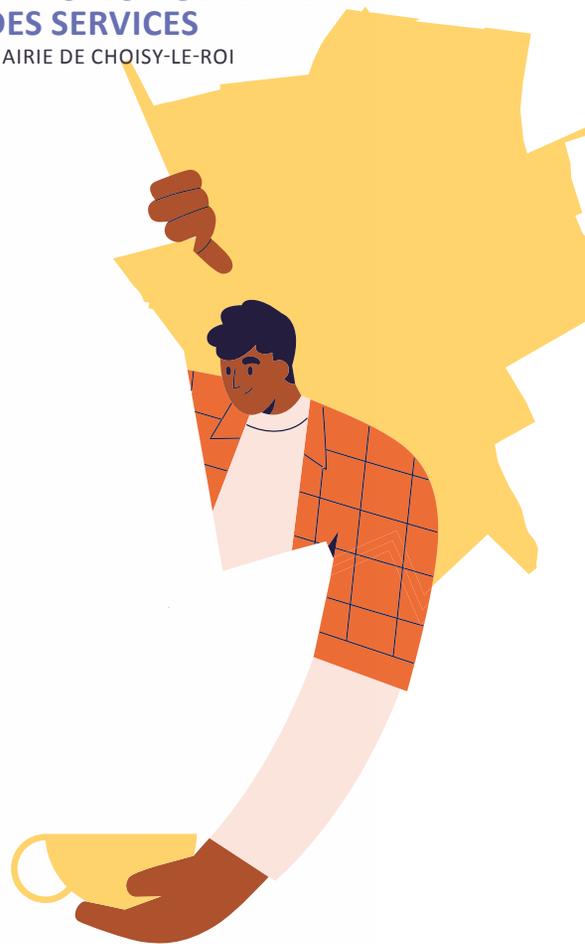
Poursuite des discussions avec les autorités environnementales ainsi que la ville Champigny-sur-Marne pour dimensionner les programmes immobiliers les plus appropriés à cette zone



INTERVIEW

Denis BARANGER

DIRECTEUR GÉNÉRAL
DES SERVICES
MAIRIE DE CHOISY-LE-ROI



***Nous travaillons avec
Sadev 94 en bonne
intelligence pour une ville
innovante et durable.***

LA ZAC DU PORT A-T-ELLE PERMIS DE RENOUER LE LIEN ENTRE LE FLEUVE, LA VILLE ET SES HABITANTS ?

Alors qu'elle est la seule commune du Val-de-Marne à être traversée par la Seine, Choisy-le-Roi lui a tourné le dos pendant des décennies, laissant les activités portuaires occuper ses berges. Depuis les années 2000, la ville se réapproprie petit à petit ses bords de Seine. Dans la ZAC du Port, en partenariat avec Haropa Port qui a réalisé le chantier et porté en grande partie les investissements, un espace privilégié de promenade a été créé avec l'aménagement d'une vaste esplanade pavée avec une vue dégagée vers le fleuve. C'est un espace très apprécié des Choisyennes et des Choisyens qui viennent y faire du sport, des activités ou tout simplement flâner et se détendre.

QUELLES SONT LES ORIENTATIONS SUITE À LA RÉFLEXION SUR CERTAINS ESPACES PUBLICS DE LA ZAC POUR FAIRE FACE AU DÉFI CLIMATIQUE ?

La ZAC du port a été pensée il y a 25 ans, puisque sa création a été décidée en 1998. La conception de l'espace public a considérablement évolué depuis, notamment en termes de qualité paysagère et de prise en compte des problématiques environnementales.

Avec Sadev 94, nous avons donc mené une nouvelle réflexion sur les espaces publics déjà livrés pour les enrichir par un travail sur la résilience liée au réchauffement climatique. Un espace central du quartier, aujourd'hui exclusivement minéral, va être requalifié et accueillera bientôt des îlots de fraîcheur avec des plantations, des brumisateurs et du mobilier urbain équipé de brise-soleil.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX ENJEUX URBAINS POUR LA VILLE DE CHOISY-LE-ROI AUJOURD'HUI ?

La nouvelle équipe municipale a engagé, dès son arrivée en juillet 2020, des modifications importantes du PLU. L'une porte notamment sur la question de la nature en ville, ses composantes, caractéristiques et qualités, et sur la perméabilité des sols. Une autre vise à établir des règles de protection du patrimoine remarquable de notre commune via une charte dont vont bénéficier plus de 500 bâtiments.

L'objectif est de dissuader la réalisation d'opérations dans le diffus qui feraient disparaître l'identité de notre ville. En matière d'aménagements urbains, la municipalité est également mobilisée sur la mutation du quartier du Lugo au Nord. Avec la mise en service du bus à haut niveau de service Tzen 5 en 2025, l'avenue du Lugo, axe urbain important en entrée de ville, va être complètement transformée et requalifiée en « boulevard urbain ». Cet aménagement entraîne tout naturellement une mutation importante du quartier. L'objectif est de proposer de nouveaux logements tout en maintenant l'activité économique de ce secteur.

LES HABITANTS SONT-ILS ASSOCIÉS À LA DÉFINITION DES PROJETS ?

Dès que les projets ont atteint un stade de maturité qui permette d'expliquer la volonté de la municipalité, nous organisons des réunions publiques avec les urbanistes, les promoteurs et les architectes. Ces échanges très satisfaisants permettent de prendre en compte les souhaits des habitants.

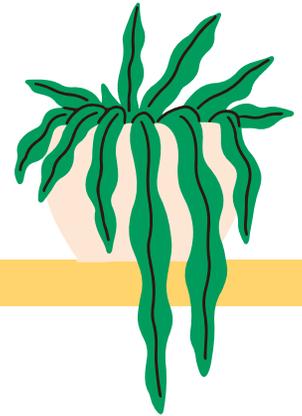
COMMENT QUALIFIERIEZ-VOUS VOTRE RELATION AVEC SADEV 94 ?

Nous apprécions tout particulièrement son professionnalisme, sa capacité d'écoute et sa réactivité. Sur la ZAC du Port, Sadev 94 a su entendre les demandes de la nouvelle équipe municipale tant en termes de stratégie de dédensification, avec 15 % de surface de plancher en moins par rapport au projet initial soit 10 000 m², qu'en termes de qualité architecturale et paysagère, avec 30 % de pleine terre exigées pour chaque lot. Ensemble, nous travaillons en bonne intelligence pour une ville innovante et durable.





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 m² 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 et 2022 par la finalisation des études réglementaires de la ZAC en parallèle de la reprise et 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 la reprogrammation entamée sur les derniers lots 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. À ce titre, une consultation a été lancée en 2022 pour la désignation d'une nouvelle équipe de MOE des espaces publics qui accompagnera Sadev 94 et la Ville de Choisy-le-Roi dans ce processus. Dans la poursuite de la cession de la coque du Belvédère intervenue en 2021 pour accueillir un projet de restaurant de type « hall food » au cœur du quartier, un permis de construire a été déposé dans le courant de l'année 2022. De premiers travaux d'aménagement du local sont attendus prochainement pour une ouverture avant la fin de l'année 2023 permettant ainsi de renforcer l'attractivité du site.



CHOISY-LE-ROI

- 12,5 hectares de ZAC, 1 000 logements familiaux
- 40 000 m² de résidences spécifiques pour étudiants, seniors et jeunes actifs
- 54 000 m² dédiés au développement économique, à l'hôtellerie et aux commerces
- 40 000 m² d'espaces publics
- 7 600 m² d'équipements publics

Finalisation des procédures administratives permettant le développement des derniers projets

Obtention des trois permis de construire sur les lots restant à commercialiser

Cession des lots B1, B3 et Modul'air

Lancement des études de requalification des espaces publics

Démarrage des travaux d'aménagement de la coque du Belvédère et ouverture du restaurant

2023



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 a été 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, durée des travaux 24 mois. Les derniers travaux d'espaces publics ont été finalisés.

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 m² 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 athlétique des groupes scolaires ainsi qu'un parking de 30 places. Le gymnase a été livré à l'été 2021.

Bien que les missions de Sadev 94 soient achevées, l'opération ne sera pas clôturée dans la mesure où le groupe Valophis réalise des opérations de construction de logements sur des terrains qui lui appartiennent et qui sont situés dans le périmètre de la ZAC. Ces programmes immobiliers génèrent le versement de participations financières perçues par Sadev 94 pour Valophis et reversées aux collectivités pour la réalisation d'espaces publics nécessaires à la desserte de ces programmes immobiliers.



CHOISY-LE-ROI

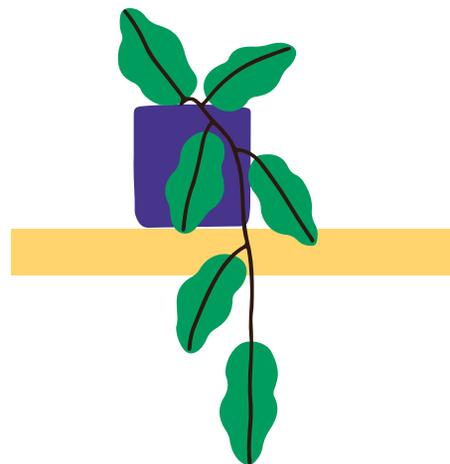
- 5 hectares de ZAC
- 600 logements diversifiés
- 2 000 m² d'activités type PME- PMI
- 1 équipement sportif de 1 928 m²

2023

Ouverture de la résidence senior développée par le groupe Réside Études



ÉTUDE STRATÉGIQUE



CONCEVOIR, DÉFINIR, CO-CONSTRUIRE LE DEVENIR DE GENTILLY

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Gentilly ont souhaité être accompagnés dans leur réflexion sur le devenir de Gentilly, à travers la réalisation d'une étude de stratégie territoriale et opérationnelle.

Ils ont désigné pour ce faire le groupement composé de la Fabrique de la Ville, Stratégie territoriale et urbanisme opérationnel, de Sadev 94 et des bureaux d'étude List, Morphologie urbaine et architecture ; AMOES, Ville durable ; PALABREO, Participation et dialogue citoyen ; BG Ingénieurs, Bureau d'étude technique, chiffrage VRD, mobilités, stationnement.

L'objectif de cette étude est de définir une stratégie territoriale à l'échelle de l'ensemble de la ville de Gentilly, s'inscrivant dans un périmètre large de collaborations métropolitaines à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et des relations avec les communes riveraines.

TRADUIRE LES AMBITIONS EN MATIÈRE DE VILLE DURABLE

La stratégie territoriale sera aussi l'occasion de mieux traduire spatialement les ambitions déjà portées par les élus en matière de ville durable et d'associer les habitants à l'élaboration des

orientations qui guideront ce territoire pour les prochaines années. Cette étude sera l'occasion de faire la synthèse des projets et de traduire en première tendance prospective d'évolution de la démographie de la commune. L'étude devra notamment porter une attention particulière à :

- L'identité communale : comment réaffirmer l'identité historique, paysagère, humaine et sociale de la commune au service d'une stratégie d'ensemble et partagée ?
- La maîtrise du développement urbain : comment maîtriser le développement urbain pour garantir la qualité de vie offerte aux gentilliens ? Quel rythme de développement de la ville ?
- Les ruptures et les continuités : comment prendre en compte les infrastructures et repenser les relations avec les quartiers et les territoires alentour ? Quelles évolutions de leurs usages et quels impacts en matière de santé environnementale ?

Cette réflexion sera à la fois l'occasion de réaffirmer les ambitions de la commune et de les réinscrire dans une approche intercommunale et notamment la formalisation en cours du PLUi par l'EPT, mais au-delà dans son lien avec Paris et les communes environnantes mitoyennes.



GENTILLY

2023

Cette étude a pour but de cadrer les orientations en enjeux de projet pour conduire le développement de la Ville à l'horizon des 10 prochaines années en identifiant les actions à court terme et en précisant le devenir de secteurs opérationnels prioritaires pour la Ville.



INTERVIEW

Romain MARCHAND

1^{er} ADJOINT AU MAIRE
D'IVRY-SUR-SEINE

VICE-PRÉSIDENT DE L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



***Nous travaillons en grande
complicité avec Sadev 94.***

COMMENT ÉVOLUE LA POLITIQUE DE REDÉVELOPPEMENT URBAIN D'IVRY-SUR-SEINE ?

Après avoir connu la désindustrialisation et le départ de nombreux emplois et habitants, Ivry-sur-Seine est réenclenchée dans une dynamique positive depuis le début des années 2000, à la faveur du redéveloppement urbain de la ville, et notamment du projet Ivry Confluences. Ce projet s'articule autour de 3 idées fortes : la 1^{ère} est qu'Ivry doit rester une ville populaire, accessible au plus grand nombre.

Les classes populaires ont toute leur place dans le cœur de la métropole et Ivry veut prendre sa part de ce droit à la ville pour tous. La 2^{ème} est notre volonté de conserver l'équilibre habitat emploi directement issu de notre histoire industrielle. Et le 3^{ème} grand axe, c'est évidemment la responsabilité écologique qui est la nôtre face au défi climatique.

Nous mettons à profit ce développement urbain pour rendre la ville plus verte, recréer de la pleine terre et de la nature en ville, dans un quartier qui était très industriel et minéralisé.

EN QUOI LE RÉÉQUILIBRAGE EST / OUEST DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE RÉGIONALE EST-IL UN ENJEU MAJEUR ?

Nous avons une réalité en Île-de-France aujourd'hui qui est une concentration massive des emplois dans Paris intra-muros et à l'Ouest autour de la Défense. Cela crée des déséquilibres importants, avec de trop longs déplacements domicile-travail qui sont mauvais pour la vie familiale et sociale des salariés concernés, comme pour la productivité des entreprises qui les emploient. Parce qu'un salarié qui arrive après une 1h30 de transport est moins efficace que s'il est à 1/4 d'heure de son lieu de travail. C'est aussi mauvais pour l'environnement puisque cela oblige à surdimensionner les réseaux de transports en commun ou à des déplacements en voiture. Rééquilibrer ne peut donc être que positif, c'est pourquoi nous avons dans nos opérations d'aménagement une part significative des programmes qui est dédiée à l'activité économique, pour préserver nos emplois, mais aussi en développer de nouveaux.

Parallèlement, il faut arrêter de construire des bureaux à la Défense !

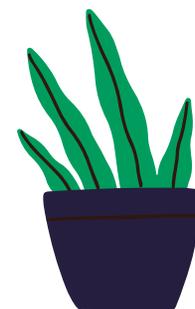
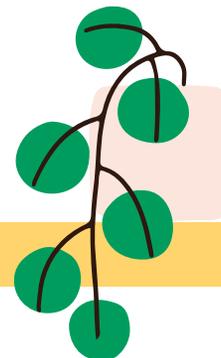
Les pouvoirs publics doivent prendre leurs responsabilités sur ce sujet, et puisque l'on est en période d'élaboration du Sdrif-E, je propose qu'il devienne enfin contraignant sur ce point.

EN QUOI ASSOCIER LES HABITANTS À CES PROJETS DE TRANSFORMATION URBAINE EST NÉCESSAIRE ?

Les projets urbains ne peuvent plus être conçus d'en haut, il faut les construire avec les habitants. Cela ne veut pas dire ne pas avoir d'orientation, et ne pas défendre ses convictions quand on est élu et détenteur d'un mandat municipal, mais il faut des espaces de régulation et de concertation, où les intentions de la collectivité et de l'aménageur peuvent être exposées, débattues, critiquées, enrichies et amendées. Ivry a une pratique d'association des habitants qui est importante et systématisée, et bonne pour les projets comme pour la vie collective de la cité : on est mieux dans sa ville quand on est acteur. Par ailleurs, les transformations urbaines, surtout quand elles sont importantes, nécessitent d'en partager le sens avec les habitants. Si elles ne sont pas comprises, ils ont le sentiment qu'elles se font contre eux, et c'est délétère pour le climat social et la vie collective.

COMMENT TRAVAILLEZ-VOUS AVEC SADEV 94 SUR LE RÉAMÉNAGEMENT D'IVRY CONFLUENCES ?

Ivry Confluences est par sa taille le projet d'aménagement le plus important de la commune, voire du département et peut-être même de la région. L'enjeu est donc particulièrement important. Sadev 94 est un aménageur avec lequel nous sommes en grande complicité. Il y a parfois des débats entre nous dans la conduite de projet et c'est normal, car chacun est dans son rôle ; mais nous savons qu'il met tout en œuvre pour répondre le mieux possible aux orientations d'aménagement qui sont celles de la ville.





IVRY CONFLUENCES

LE NOUVEL ÉLAN D'UNE OPÉRATION AMBITIEUSE ET ÉQUILBRÉE

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.

UN PROJET DE GRANDE AMBITION

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, 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 Bérin et EPDC.

UNE BELLE DYNAMIQUE À L'ŒUVRE

Depuis le démarrage de l'opération Ivry Confluences, plus de 3 000 logements diversifiés ont été programmés dont les deux tiers ont été livrés. 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.

En 2022, 75 000 m² de droits à construire ont été cédés, dont plus de 30 000 m² à vocation tertiaire. De nouvelles promesses de vente représentant 30 000 m², majoritairement résidentiels, ont également été contractualisées.

Le groupement de maîtrise d'œuvre a poursuivi son travail de conception et de pilotage des projets urbains. La vision portée par cette équipe pour ce quartier en pleine mutation s'est traduite dans un plan guide très opérationnel, adossé à un manifeste urbain 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, témoins du développement soutenable du quartier :

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

TOUT UN ÉCOSYSTÈME AUTOUR DU RÉEMPLOI

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 contribue à mettre en mouvement pourrait constituer un véritable écosystème à l'échelle de la ville d'Ivry-sur-Seine, répliquable dans d'autres contextes.

Une attention particulière est également portée au développement des trames vertes et bleues, aux bilans énergétique et carbone, au-delà des obligations réglementaires qu'elles soient nationales ou locales. Chaque parcelle est ainsi massivement désimperméabilisée et des aménagements permettent d'acheminer les eaux pluviales vers la Seine.

Les ambitions environnementales façonnent les processus constructifs des projets immobiliers avec l'objectif de tendre vers une architecture frugale et vertueuse.



ENGAGEMENTS DURABLES

- 5 000 m² de pavés conservés pour réemploi sur les espaces publics
- Labels environnementaux ambitieux visés : RE2020 niveau 2028, biosourcé niveau 2...
- Récupération des eaux et gestion à la parcelle pour limiter les rejets
- Désimperméabilisation massive des sols, au-delà de l'objectif ZAN
- Conception d'une pépinière locale pour approvisionner le parc
- Processus constructifs variés : hors site, ossature bois...



IVRY-SUR-SEINE

- 145 ha de projet dont 2/3 mutables
- 1 300 000 m² de programmes mixtes : logements, bureaux, activités, commerces
- 18 000 emplois : immeubles tertiaires diversifiés, industrie et logistique, commerces et activités de services
- 10 000 logements : accession à la propriété, BRS, locatifs intermédiaire ou social, spécifique
- 75 classes primaires, équipements associatifs et dédiés à la petite enfance
- 44 ha d'espaces publics aménagés, dont un vaste parc en bord de Seine

GROUPE SCOLAIRE ET GYMNASSE

Au sud-est de l'ancien site des entrepôts du BHV, intégré dans une opération mixte réalisée par Sadev 94, le deuxième groupe scolaire d'Ivry Confluences vient d'ouvrir ses portes.

Avec 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, cet équipement constitue l'une des plus ambitieuses réalisations de Sadev 94 sur ce territoire. Dans quelques années, il sera bordé par des programmes résidentiels et d'activités organisés autour d'un vaste espace végétalisé non circulé, le premier « Ivrynage » du projet.

Conçu par l'agence d'Emmanuelle Colboc, 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. Son socle est surélevé d'environ six mètres, offrant une transparence donnant à voir une séquence végétale entre la cour élémentaire et le futur parvis.

TIERS-LIEU ASSOCIATIF

À l'ouest de ce bel équipement public, Sadev 94 entreprendra sous peu la réhabilitation d'une majestueuse halle en béton pour lui permettre d'accueillir des associations du quartier et d'autres activités en lien avec la municipalité. La restructuration de ce patrimoine industriel qui offre plus de 2 000 m² de surfaces utiles en établissement recevant du public est intégrée au programme des équipements publics d'Ivry Confluences. En 2023, un groupement de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire sera désigné pour permettre le dépôt d'un permis de construire, puis la réalisation de cette emblématique réhabilitation. Si l'îlot BHV a un temps été programmé en immobilier quasiment exclusivement privé et tertiaire, il est désormais le témoin de la mixité programmatique offerte par la ZAC Ivry Confluences. Depuis quelques années, Sadev 94 et les collectivités locales s'attachent à questionner le projet urbain, à ouvrir les îlots au plus large public possible, à les végétaliser. Les équipements précités s'inscrivent dans cette démarche et concourent à l'amélioration du cadre de vie des ivryens.



IVRY CONFLUENCES





ZAC NOTRE-DAME



ENGAGEMENTS DURABLES

- Urbanisation de la ZAC divisée par 2 pour ne pas créer d'impact sur la faune et la flore du site
- Construction des lots proche du zéro rejet pour se conformer aux attentes du SAGE
- Création de noues paysagères infiltrantes des voiries, pas d'ouvrages, de rétention

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 hectares qui seront préservés. La ZAC intégrera un programme commercial ainsi qu'un parc d'activités destiné aux PME-PMI. Les deux traversées de la RD4 seront requalifiées pour faciliter l'accès à la ZAC. L'insertion harmonieuse dans l'environnement du quartier sera garantie par une façade urbaine préservée. Une pièce du corridor écologique reliant les prairies naturelles en lisière de la forêt Notre-Dame à la vallée du Morbras est également programmée. En 2021, des fouilles archéologiques ont été réalisées par l'INRAP sur les parcelles du lot activités d'une surface totale d'environ 4 hectares. Ces travaux se sont terminés fin 2021.

Les premiers lots ont été commercialisés en mai 2022 pour accueillir à l'est de la ZAC un restaurant Mc Donald's ainsi qu'un magasin alimentaire Grand Frais. En décembre 2022, le parc d'activités a été commercialisé auprès du promoteur STONEHEDGE. Le programme de construction de cette opération intègre 15 600 m² de SDP d'industrie et /ou artisanat ainsi que 3 900 m² de SDP de bureaux.



LA QUEUE-EN-BRIE

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

2023

Vente du lot Activités au promoteur STONEHEDGE

Démarrage des travaux de construction des lots de commerces C1 et C2

Réalisation des abords des lots de commerces et d'activités



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.

DES TRAVAUX ÉCHELONNÉS JUSQU'EN 2025

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 M€ HT et la livraison des écoles et groupes scolaires concernés est prévue d'une manière échelonnée de 2021 à 2025.

Pour l'école Noyer Grenot, l'année 2022 a été consacrée à la période de garantie de Parfait Achèvement. Les travaux d'extension de l'école maternelle Jean Moulin se sont poursuivis durant toute cette année. Une reprise d'études avec des adaptations du programme a été réalisée par l'école élémentaire Jean Moulin.

TROIS ÉCOLES À RENOVER



ORLY

POUR NOYER-GRENOT :

- 840 m² restructurés et 400 m² construits

POUR JEAN-MOULIN :

- Restructuration : école maternelle de 1 520 m² et école élémentaire de 1 800 m²
- Construction : école maternelle de 1 200 m² et école élémentaire de 700 m²

2023

Fin des travaux de l'extension et de la restructuration de l'école maternelle Jean Moulin

Lancement consultation travaux école élémentaire Jean-Moulin et démarrage des travaux

INTERVIEW

Imène SOUID

MAIRE D'ORLY

VICE-PRÉSIDENTE DE L'EPT GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



Sadev 94 est toujours là pour nous apporter des réponses, avec un regard différent.



QUELS SONT LES GRANDS ENJEUX DE LA VILLE D'ORLY EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ?

Ils sont nombreux puisque nous avons à la fois des projets de rénovation urbaine avec l'ANRU sur les quartiers qu'on appelait avant « le grand ensemble », l'arrivée de la ligne 14 et le nouveau quartier de la Sénia qui va sortir de terre. Cette augmentation du nombre de logements sur la ville nécessite bien sûr un apport en équipements et en commerces, pour répondre aux besoins des populations qui arrivent. Nous augmentons donc le nombre de nos écoles, nous rénovons celles qui existent déjà, et nous construisons des équipements sportifs, culturels, pour la jeunesse, pour nos seniors ... C'est donc un développement urbain très conséquent, à la fois sur le quartier est et le quartier ouest, mais aussi avec des opérations de plus petite envergure dans le centre-ville.

COMMENT ASSOCIEZ-VOUS LES HABITANTS À VOS PROJETS ?

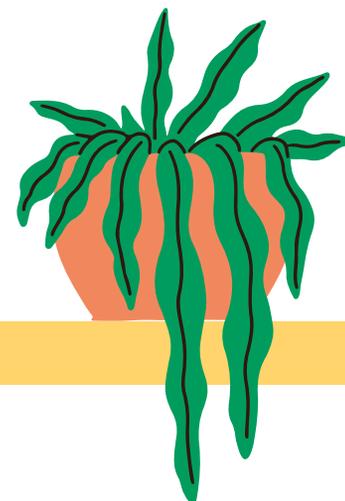
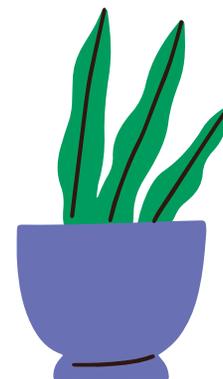
Nous avons la chance d'avoir trois conseils de quartier composés d'habitants, de membres d'association et d'élus. Nous leur réservons généralement la primeur des projets, ce qui permet un premier échange. En fonction de l'ampleur des opérations, nous mettons ensuite en place des réunions de concertation avec les habitants. Ma conviction est que plus vous prenez le temps de présenter les choses et d'échanger, plus vous en gagnez à la fin. On peut penser que c'est une perte d'énergie, mais c'est de l'énergie gagnée à terme. Car si vous avez des permis de construire qui sont bloqués, des riverains mécontents, et tout un contexte qui fragilise le projet, cela devient beaucoup plus compliqué. Bien sûr, vous n'arriverez jamais à convaincre 100 % des personnes. Mais si elles se sentent associées au projet, qu'elles ont pu s'exprimer et que l'on tient compte de leur avis, alors, les personnes que vous avez convaincues deviennent elles-mêmes porteuses et ambassadrices des projets.

COMMENT SE DÉROULE LE PROGRAMME DE RÉNOVATION ET D'EXTENSION DES ÉCOLES « EN SITE OCCUPÉ » LANCÉ PAR LA VILLE EN 2019 ?

Nous avons un plan pluriannuel d'investissement sur les équipements scolaires de la ville où, à terme, nous aurons rénové nos écoles. Sadev 94 nous a accompagné sur l'école maternelle Noyer Grenot qui est passée de 5 à 7 classes avec un nouveau restaurant scolaire et des espaces mutualisables. Sur le groupe scolaire Jean Moulin, le chantier se déroule en plusieurs phases, avec des reconstructions partielles entraînant des réductions d'espace et donc de forts enjeux de continuité pédagogique et de sécurité. Nous y répondons avec Sadev 94 en apportant des solutions alternatives, en déplaçant ou ajoutant des modulaires, et en maintenant une concertation permanente avec les équipes éducatives. Nous avons aussi revu à la hausse en termes d'exigence écologique le programme concernant l'école élémentaire de ce groupe scolaire qui débutera dans les prochains mois.

QUE VOUS APPORTE SADEV 94 DANS LA RÉALISATION DE CES OPÉRATIONS ?

Pour les opérations « en site occupé » sur nos écoles, Sadev 94 nous accompagne dans tous les domaines pour que le fonctionnement des établissements ne soit pas pénalisé. Plus généralement, l'avantage est d'avoir un interlocuteur unique qui fait le lien entre les architectes, les entreprises et les usagers. C'est eux qui centralisent tout, et cela facilite grandement le travail de nos agents. Un autre avantage est que Sadev 94 nous permet aussi de prendre du recul par rapport aux projets, de ne pas toujours être en première ligne et seuls à les porter. Ils sont là pour apporter des réponses, avec un regard différent.





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 (AMO) en vue de la réalisation d'un conservatoire composé de salles de musique et de danse, d'un auditorium et d'espaces paysagers. Une première pour ces désormais deux partenaires. Le projet se situe dans le centre-ville ancien de Rungis, face au théâtre Arc-en-ciel, sur un terrain de près de 4 000 m².

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

ACCOMPAGNEMENT COMPLET

Cette mission comprend l'assistance à la définition des besoins de la Ville, à la programmation et aux études de conception. Elle intègre le suivi des travaux jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement. Un permis de construire a été déposé à l'été 2019 et est désormais purgé. Suite à l'infructuosité du 1^{er} 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.

ENGAGEMENTS DURABLES

- Réhabilitation de corps de fermes existants préfigurant la capacité de Sadev 94 à piloter des opérations de construction respectueuses de l'état patrimonial ou matériel d'un site
- Démarche HQE intégrée dès la phase d'étude et présente tout au long de la durée de vie du bâtiment :
 - Minimisation de l'impact sur l'environnement immédiat
 - Choix de concepts d'écogestion et d'écoconstruction
 - Respect du confort des futurs usagers
- Mise en place d'un chantier à faibles nuisances au niveau de la phase d'exécution
- Réduction des consommations de ressources naturelles au niveau de l'exploitation



RUNGIS

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

2023

Fin des travaux de construction du conservatoire pour une livraison décalée en novembre 2023, après accompagnement de la Ville dans la procédure de substitution d'une entreprise défaillante et relance d'un appel d'offre en 2022





ZAC CENTRE-VILLE



DYNAMISER LE CENTRE-VILLE

Patrimoine historique remarquable, marché municipal dynamique, nombreux équipements publics, espaces verts de qualité...

Le centre-ville de Sucs-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 Sucs-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

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 ont été lancés 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. Les permis de construire des lots D et E, face au lot de Bouygues, ont été déposés fin 2022. D'importants travaux de dévoiement de réseaux ont été réalisés à proximité afin de permettre ces futurs chantiers de programmes immobiliers. 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.



SUCY-EN-BRIE

- 7 hectares de ZAC
- 350 logements dont 25 % sociaux
- 5 500 m² de locaux commerciaux en pieds d'immeubles
- 1 parking public souterrain de 180 places

Travaux de rénovation du marché –
ouverture en juin 2023

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

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

Cession à Eiffage Immobilier

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

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

2023



DES QUARTIERS CONÇUS SUR LE MODÈLE DES GRANDS ENSEMBLES...

Le projet de ZAC Cité-Verte Fosse-Rouge se développe sur un périmètre de 13,05 hectares qui s'étend au nord de la commune, en contrebas du centre-ville et en lisière du parc départemental du Morbras, bordé à l'ouest par le quartier du Grand Val, à l'est par le quartier des Monrois. Il s'inscrit au cœur des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge qui se sont développés dans les années 60 sur le modèle urbain des grands ensembles. Édifiés sur l'ancien parc du château de Sucy, ces quartiers comptent actuellement 1400 logements, disposent de commerces (centre commercial du Rond d'Or) en cœur de quartier, de services et d'équipements scolaires (groupe scolaire de la Fosse Rouge au nord du secteur, école de la Cité Verte au sud). Mais, malgré un cadre naturel et paysager hors normes, la présence du centre commercial et d'équipements, ces quartiers souffrent d'une image négative et constituent un ensemble isolé à l'arrière du Château de Sucy, accentué par la topographie du site et la présence de l'avenue Winston Churchill.

... À REVALORISER ET À RECONNECTER AU CENTRE VILLE

Afin de redonner une image positive de ces quartiers et de reconnecter le site, le projet prévoit de :

- Mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives
- Conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique
- Requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics
- Favoriser la mixité sociale

Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la Ville et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir dans leurs réflexions sur le devenir de ces quartiers. Toutes les dimensions du site ont été appréhendées : celle d'un modèle urbain hérité de l'époque des grands ensembles avec les difficultés inhérentes à ce type d'habitat, mais aussi d'indéniables atouts patrimoniaux ; celle d'un morceau de ville inséré dans un vaste système végétal extrêmement qualitatif dont fait partie le Parc du Morbras et celui de la Cité Verte ; celle d'un lieu de vie - le Rond d'Or - auquel les habitants sont attachés et qui ne demande qu'à retrouver un souffle nouveau. La création de la ZAC a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sur la base des objectifs poursuivis par l'opération. Par délibération en date du 15 février 2023, le conseil territorial de l'EPT a désigné Sadev 94 en qualité d'aménageur, pour lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette ZAC dans le cadre d'une Concession d'aménagement.

ZAC CITÉ-VERTE FOSSE-ROUGE



ENGAGEMENTS DURABLES

Une programmation unifiée autour de 3 grands principes :

- La perméabilité
- La sobriété
- L'accessibilité



SUCY-EN-BRIE

○ Création d'environ 24 000 m² d'espaces publics, dont 5 000 m² de forêt urbaine

○ Création d'environ 35 000 m² SDP logement (dont 25% de logements sociaux) et 3 000 m² commerces & services

Signature du traité concession d'aménagement entre GPSEA et Sadev 94 pour une durée de 8 ans

Acquisition du foncier ville

Lancement des premières consultations et désignation d'un groupement de maîtrise d'œuvre

Désignation d'un amo DD et d'un amo concertation

Présentation et partage du plan guide au T3 2023

Dossier de réalisation de la ZAC fin 2023

2023



UNE RÉPONSE À LA HAUSSE DES EFFECTIFS SCOLAIRES

La commune de Sucy-en-Brie a lancé sur son territoire une consultation aménageur dans le cadre de la création de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge, dont Sadev 94 a été désignée comme aménageur. 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 permettra 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.

GROUPE SCOLAIRE

ENGAGEMENTS DURABLES

- Démarche EMC²B correspondant à une anticipation de la RE2020 au moment du concours
- RE 2020 conformément à la date de du dépôt PC



SUCY-EN-BRIE

20 classes

8 classes maternelles et leurs locaux associés

12 classes élémentaires et leurs locaux associés

Une restauration en liaison chaude avec un réfectoire maternelle et un réfectoire élémentaire pour un total prévisionnel de 320 rationnaires

Un accueil des élèves pré et post scolaire

Des espaces extérieurs de cours et végétalisés

Un parvis d'accueil

560 élèves

56 personnels

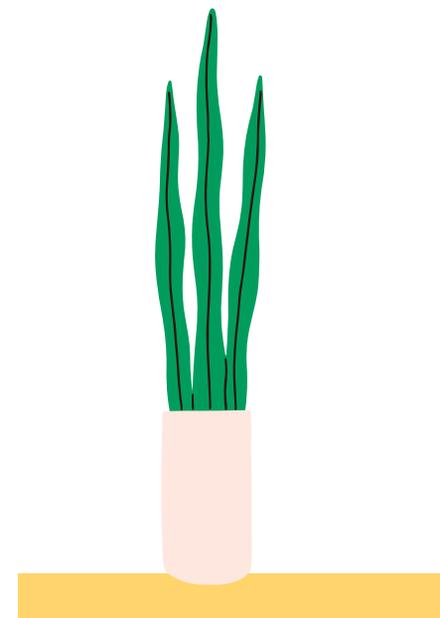
2023

Démarrage des travaux en mars

Livraison en septembre 2024



ZAC VAL-POMPADOUR



UN NOUVEAU PÔLE ÉCONOMIQUE

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

LA TOTALITÉ DES ESPACES PUBLICS A ÉTÉ RÉALISÉE ET LIVRÉE

Tous les lots ont été vendus, construits et livrés, excepté le lot A3 qui a bien été cédé par Sadev 94 à la SCI FP Pompadour en décembre 2014, mais qui depuis, n'a fait l'objet d'aucune édification. Toutefois, en juin 2022, un arrêté de PC a été délivré pour la construction d'un bâtiment multiactivités de distribution urbaine d'une surface de plancher de 18 936 m². Deux autres PC seront déposés en 2023 dont la programmation reste à définir.



VALENTON

- 125 000 m² de parc d'activités
- 650 logements
- 231 chambres d'étudiants
- 4,5 hectares d'espaces verts

2023

Dépôt successif de 2 PC de la part de la SCI FP POMPADOUR pour la réalisation des derniers programmes immobiliers à vocation économique sur le lot A3

INTERVIEW

Olivier QUIGNON

DIRECTEUR

COTEG (FILIALE DE RAZEL-BEC)



**Sadev 94 se donne les
moyens de mettre en
œuvre l'économie
circulaire de la ville.**

POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER RAPIDEMENT COTEG ET SON DOMAINE D'ACTIVITÉ ?

COTEG est un spécialiste du terrassement : son nom vient de la contraction de « compagnie des terrassements Généraux », société créée dans les années 70, qui a étendu depuis son domaine de compétence à la dépollution, au désamiantage et à la déconstruction. Nos interventions ont lieu principalement en sites complexes : zones pétrochimiques, sites et sols pollués, nucléaires ou ionisés. En zone urbaine, notamment en Île-de-France, nous sommes spécialisés dans tous les terrassements en grande profondeur, les terrassements en taupe et les terrassements en sites confinés.

COMMENT LA QUESTION DE LA DÉPOLLUTION S'EST PEU À PEU INSCRITE AU CŒUR DE VOTRE ACTIVITÉ ?

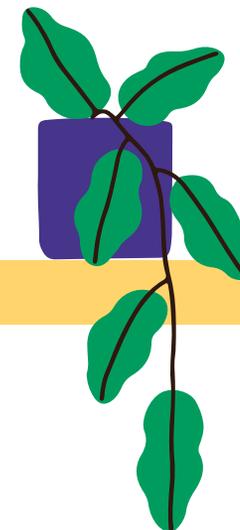
Il y a tout d'abord l'usage de plus en plus fréquent, en raison de la pression foncière, des anciennes friches industrielles dont le sol est le plus souvent pollué. Parallèlement, la notion de « pollueur payeur », désormais intégrée à la réglementation, fait que les maîtres d'ouvrages restent responsables de leurs déchets pollués, même lorsque ceux-ci sont stockés chez un tiers. La mise en place de la politique RSE dans les entreprises, ainsi que la prise de conscience généralisée des enjeux environnementaux ont également contribué à faire bouger les lignes. C'est pour répondre à ces évolutions et aux attentes de nos clients que nous avons pris dès 2005 le virage de la dépollution. Nous ne cessons depuis de développer notre expertise et notre savoir-faire pour leur apporter des solutions leur offrant toutes les garanties, notamment en termes de traçabilité : la dépollution des sols est devenue aujourd'hui notre domaine d'excellence.

QUELS TYPES D'INTERVENTIONS AVEZ-VOUS RÉALISÉES POUR SADEV 94 SUR LA ZAC CAMPUS GRAND PARC À VILLEJUIF ?

La première intervention s'est faite dans le cadre de notre activité de déconstruction : nous avons démonté l'ancien campus d'Orange et réussi à atteindre l'objectif très ambitieux fixé par Sadev 94 de valoriser plus de 50 % des éléments déconstruits : faux plafonds, planchers techniques, escaliers, etc. La seconde intervention concerne l'aménagement de la ZAC avec le recyclage et la valorisation des matériaux déconstruits : nous avons identifié les zones devant être tassées et la pollution des matériaux concernés. Ces matériaux sont amenés sur notre plateforme de transit, traités, criblés et améliorés géotechniquement, puis remis sur le chantier. La plateforme de transit elle-même est installée sur le site que nous avons démonté auparavant, avec mise en place d'une géomembrane et d'un système de drainage pour assurer la qualité des eaux de surface avant rejet. C'est donc une opération extrêmement vertueuse qui permet d'éviter le stockage définitif et coûteux de terre dans une décharge, de ne pas avoir à prélever dans une carrière de quoi remplacer cette terre, et de limiter au maximum les rotations de camions et les gênes à l'usager puisque notre plateforme de transit est installée sur place.

COMMENT SE PASSE VOTRE RELATION DE TRAVAIL AVEC SADEV 94 ?

Sadev 94 est un client exigeant qui a une vision de long terme et qui est vraiment précurseur sur les sujets de déconstruction, de plateforme de transit, de revalorisation des terres. Ils se donnent les moyens de mettre en œuvre l'économie circulaire de la ville en se faisant accompagner par des maîtres d'œuvre compétents. Ils ont l'habitude de récupérer du foncier pollué, une réelle capacité à l'optimiser et une volonté de faire toujours mieux. C'est d'autant plus plaisant pour nous que cela nous pousse dans nos réflexions.





CAMPUS GRAND PARC

UN CAMPUS URBAIN DÉDIÉ À LA SANTÉ ET AU CONFORT DES FUTURS USAGERS ET HABITANTS

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. Son attractivité sera renforcée par 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...

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, environ 415 000 m² de SDP seront réalisés, dont environ 150 000 m² réservés au tertiaire : bureaux, laboratoires, établissements

d'enseignement supérieur... S'y adjoindront des logements, des commerces, divers équipements et des espaces publics qui garantiront au quartier son activité 24h/24h.

Après une année 2021 marquée par la cession de deux lots majeurs (22 000 m²), l'année 2022 s'est inscrite dans une dynamique de montée en puissance du campus santé avec :

- La cession à Kadans Science Partner du lot D1a de 23 500 m² SDP de laboratoires et de bureaux ;
- La commercialisation du lot C1b auprès de BART, pour la réalisation d'un «Lieu hybride fédérateur» de 5 000 m². Le concours d'architectes a été lancé dans la foulée pour ce lieu qui accueillera différentes communautés professionnelles du monde de la science et de la santé, accompagnera le développement d'entreprises et de startups, et mettra à disposition bureaux, laboratoires, espaces partagés, dans un programme ouvert sur la ville et ses habitants.

Ces îlots constituent les premiers développements immobiliers du cluster sciences et santé, dont l'ambition a été réaffirmée en 2022 par la création du Paris Saclay Cancer Cluster (PSCC), regroupant l'Université Paris-Saclay,

l'Institut polytechnique de Paris, l'Inserm, l'Institut Gustave Roussy et Sanofi.

Le PSCC ambitionne de fédérer les acteurs de la recherche en oncologie sur la ZAC Campus Grand Parc, dans un parc immobilier de près de 100 000 m². À l'échelle de l'ensemble du projet urbain, l'année 2022 a été marquée par d'autres avancées opérationnelles et stratégiques majeures :

- La cession des lots H1, H2, H5 auprès de Spirit Immobilier, pour 3 immeubles en pierre massive et 130 logements en accession avec rez-de-chaussée actifs conçus par les agences Atelier Martel et FROM Architectes
- La commercialisation des lots C1c et A5 auprès de Logirep pour respectivement 100 logements sociaux et 63 logements sociaux avec rez-de-chaussée actifs, dans une logique partenariale forte dans le cadre des relogements générés par la requalification du quartier Alexandre Dumas. Le concours d'architectes a été lancé dans la foulée.
- La commercialisation du lot C1a auprès de Cogedim pour 250 logements en accession avec rez-de-chaussée actifs. La maîtrise d'œuvre a été attribuée à Valero Gadan Architectes & Associés.

Le protocole de requalification du quartier Alexandre Dumas entre Sadev 94, la Ville de Villejuif, le Territoire et le Groupe PolyLogis a également été signé en 2022.

Les études sur le plan guide et le programme de cette opération ambitieuse de rénovation, comprenant des démolitions, des reconstructions et des réhabilitations, ont été lancées en parallèle. L'ensemble des locataires sera maintenu dans un périmètre d'hyper proximité.

Parmi les études, 2022 a aussi permis de valider celles du « Périmètre 2 » des espaces publics devant desservir le futur pôle des métros, et de lancer la consultation d'entreprises pour ces ouvrages.

Dans la poursuite du travail engagé avec les collectivités depuis 2021 sur le secteur Sud de la ZAC, de nouveaux éléments de programme ont été définis et validés, portant notamment sur les questions de :

- La place du végétal, du paysage et des objectifs de transition écologique dans le projet
- La constructibilité et la dé-densification du projet

- L'amélioration des mobilités et des porosités dans et autour de cette zone.

Sur la base de ce travail partenarial, le développement du secteur sud a connu une nouvelle impulsion avec le lancement en fin d'année 2022 d'une consultation pour la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics propre à cette zone de la ZAC. La désignation du lauréat est attendue dans le courant de cette année, avec un démarrage des premières études de redéfinition du plan masse dans la foulée.

Enfin, la réorientation du projet urbain impulsée en 2020 afin de porter une nouvelle ambition environnementale et de participation citoyenne s'est concrétisée par la désignation de deux AMO « Développement durable » et « Démocratie participative », et le lancement de leurs missions respectives de diagnostic et de définition d'une stratégie. Sur le terrain, durant l'année 2022, la ZAC a connu :

- La première livraison d'un immeuble de la ZAC avec le lot A1b pour 17 logements par Nacarar avec Avramova & Associés Architecte
- La mise en chantier du lot B4
- Le démarrage des travaux d'espaces publics du Périmètre 1, devant permettre de desservir les chantiers du cluster science et santé, et autorisant ensuite les travaux des espaces publics du Périmètre 2 desservant le futur pôle des métros.



VILLEJUIF

- Une ZAC de 82 hectares
- 30 hectares dédiés aux espaces verts
- 415 000 m² à développer
- 3 300 logements
- 150 000 m² dédiés aux activités économiques, équipements et services

Livraison du lot A1a pour un foyer jeunes actifs de 130 logements avec rez-de-chaussée actif par Adoma et l'agence Avenier Cornejo Architectes

Recommercialisation du lot A2 pour 26 logements

Commercialisation du lot D2

Cession du lot B3b

Démarrage du chantier du lot D1a

Démarrage des travaux du « Périmètre 2 » des espaces publics autour du pôle des métros

Validation du plan de marchandisage du pôle Gare et lancement de la consultation pour la foncière commerces

Désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics sur le secteur Sud de la ZAC et validation d'un nouveau plan masse de référence

Validation de la stratégie environnementale portée sur la ZAC et déclinaison des mesures sur les projets de construction

Validation de la stratégie participative et mise en œuvre des premières actions auprès des habitants

Signature d'une convention de partenariat avec le Paris Saclay Cancer Cluster

2023



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 DESERTE 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.

REPROGRAMMATION DES LOTS A, E, ET F

L'année 2021 a été consacrée au lancement d'une étude de programmation urbaine pour les trois derniers lots de la ZAC (A, E, et F), 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 et les lots B1b/B1c durant l'été 2022, ainsi que les espaces publics situés aux abords. Le travail de reprogrammation sur les lots A, E, et F avec la Ville de Villejuif a abouti aux décisions suivantes :

- Développement du lot F par une Copromotion entre les promoteurs Fair'promotion et OGIC
- Inclusion de 36% de logements sociaux à l'échelle de ces trois derniers lots
- Inclusion d'une crèche de 600 m²
- Travail sur de nouvelles fiches de lot par l'agence Barrault-Presacco, et organisation de concours d'architectes sur les lots A et E



VILLEJUIF

- 5 HA de ZAC
- 32 000 m² de bureaux
- 38 000 m² de logements
- 3 100 m² de commerces
- 12 500 m² d'équipements hôteliers

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

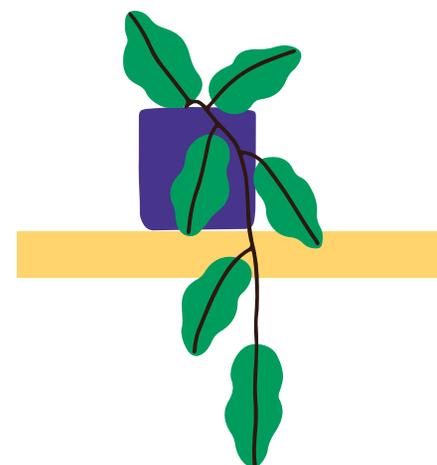
Finalisation de l'étude de programmation des trois derniers lots avec la production des fiches de lots

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

2023



GROUPE SCOLAIRE NORD



UN ÉQUIPEMENT PUBLIC NÉCESSAIRE

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

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

En 2022, dans le cadre du plan guide du quartier Alexandre Dumas, une étude a été conduite pour repositionner le groupe scolaire au cœur du futur quartier, dans un environnement apaisé, ouvert sur le parc du 8 mai 1945 et développant une forte ambition végétale.



VILLEJUIF

- Groupe scolaire de 18 classes
- 4 300 m² de bâtiments
- 4 300 m² pour les espaces extérieurs

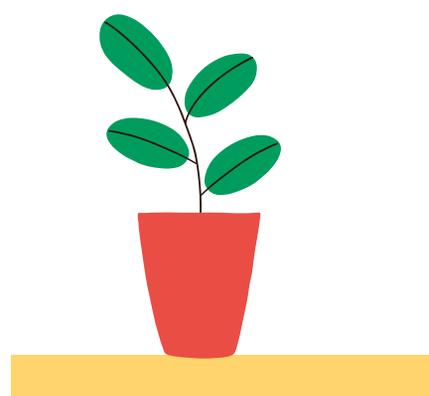
2023

Finalisation des études de programmation

Délimitation du nouveau périmètre du groupe scolaire et de son insertion dans le quartier



QUARTIER DE TRIAGE



LOGEMENTS NEUFS ET ACTIVITÉS EN BORD DE SEINE

Depuis 2014, Sadev 94 est propriétaire à Villeneuve-Saint-Georges d'une emprise foncière de 25 000 m² située dans le quartier de Triage. Elle accueillait 14 000 m² de bâtiments d'activités démolis en 2017.

Le site bénéficie d'une bonne desserte, avec l'arrêt Villeneuve-Triage du RER D, renforcée à l'avenir grâce au projet de tram-train ou de tramway reliant Sucy-en-Brie à Orly.

LES TRAVAUX EN PLEINE AVANCÉE

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 est 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.



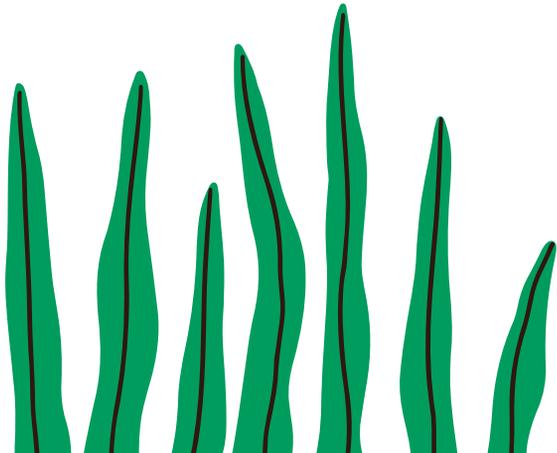
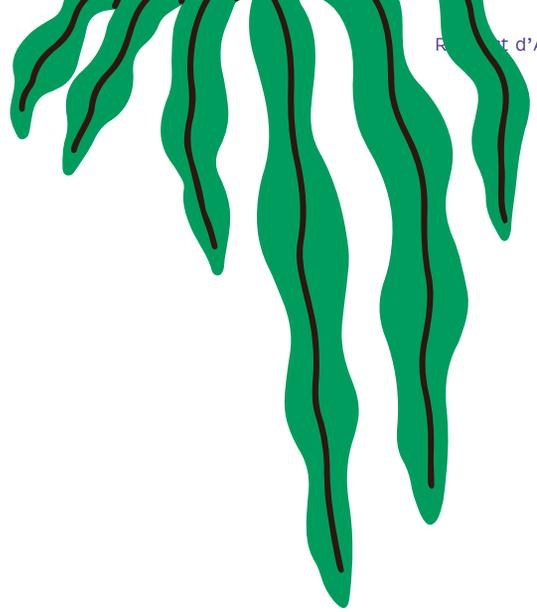
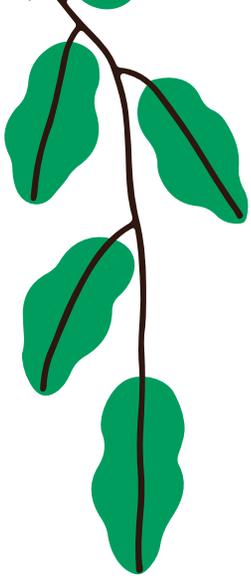
VILLENEUVE-SAINTE-GEORGES

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

2023

Travaux en cours : gros œuvre plafond haut Rdc et élévations R+1 et plafond haut R+1

Livraison locaux d'activités





INTERVIEW

Jean-François AUTHIER

ARCHITECTE URBANISTE
SAA ARCHITECTES



Du point de vue de l'architecte urbaniste, Sadev 94 cultive un véritable partenariat global au service du projet.

VOUS INTERVENEZ SUR LA ZAC DOMAINE CHÉRIOUX : POUVEZ-VOUS NOUS RETRACER L'ÉVOLUTION DE CE PROGRAMME ?

Le Domaine Chérioux est un lieu sur lequel on retrouve à la fois la présence du patrimoine historique académique, représenté par une forme d'esthétique typique du début du 20^{ème} siècle d'architecture en briques, ainsi qu'un récit urbain affectif très riche. C'est en effet un lieu dont la vocation est l'accueil et l'apprentissage pour des enfants et notamment des orphelins. Le premier enjeu, dès les années 2000, était d'ouvrir sur la ville ce domaine auparavant clos, et de réfléchir ainsi à sa mutation.

Aujourd'hui, avec l'arrivée du centre de formation des apprentis de la Fédération Française du Bâtiment, le Domaine Chérioux renoue avec son histoire de lieu d'éducation et amorce clairement sa destinée plus spécifiquement orientée vers à l'accueil d'écoles et de structures d'enseignements.

QUELS SONT SES GRANDS ATOUTS ?

Le premier, c'est le domaine lui-même avec ses bâtiments existants, ses arbres et sa grande plaine centrale. C'est un lieu préservé d'autant plus attrayant que les Franciliens expriment aujourd'hui un besoin fort de proximité avec le monde naturel et végétal. Avec sa « plaine-parc », le Domaine Chérioux est en capacité de constituer une des cartes postales de la nature en ville.

Le second, c'est la gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express Villejuif Louis Aragon, désormais à deux stations de tramway. Accessible facilement depuis cette station, il sera possible de découvrir un lieu singulier qui incarnera véritablement la nouvelle vocation du domaine comme destination urbaine. Je suis convaincu que la qualité du temps passé dans un lieu est plus profitable et écologique au sens large qu'un acharnement à gagner du temps. Dans ce sens, le Domaine Chérioux a tous les atouts pour répondre aux attentes des usagers d'un campus urbain ancré dans le récit de ce territoire.

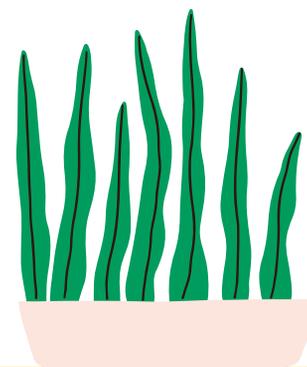
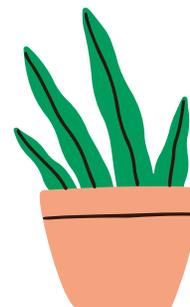
COMMENT VOTRE AGENCE ACCOMPAGNE CETTE TRANSFORMATION ?

En tant qu'architectes urbanistes, convaincus de l'importance de l'ensemble des atouts des « existants », notre démarche vise à s'inspirer des qualités d'ambiances associées aux patrimoines bâtis et végétaux du domaine. Les corps de bâtiments en briques sont, de ce point de vue, aussi riches de potentiels dans leurs perceptions depuis la plaine que depuis la ville : nous conservons donc la façade parc, et nous refabriquons une façade ville rythmée par les cours des bâtiments existants. Nous conservons de cette manière le maximum de corps de bâtiments existants et démolissons le juste nécessaire à une meilleure lisibilité urbaine. Ce dispositif hybride intégrant du bâti existant et du neuf permet de connecter ensemble chacun des corps de bâtiment et de les valoriser ainsi l'un par l'autre. Nous n'affectons pas bien sûr l'intégrité du parc, en implantant en particulier « l'allée Chérioux » qui longe les bâtiments historiques et de laquelle on découvrira l'ensemble des îlots neufs.

QU'APPRÉCIEZ-VOUS DANS VOTRE RELATION AVEC SADEV 94 ?

Les équipes de Sadev 94 sont attentionnées à cultiver leurs connaissances fines des géographies des villes et de leurs histoires, suivant leurs atouts et potentiels. Ce travail de proximité, qui s'effectue en bonne intelligence avec les élus et les services, sert véritablement de support pour la conduite collégiale des projets architecturaux et urbains.

Pour un architecte urbaniste comme moi, l'ancrage local, l'attachement à l'intérêt général et la vision globale et territoriale de l'aménagement font de Sadev 94 un donneur d'ordre avisé, au service du projet, qui cultive en permanence un véritable partenariat avec l'ensemble des acteurs du territoire.





DOMAINE CHERIOUX



ENGAGEMENTS DURABLES

- o Engagement de la Démarche Écoquartier dès 2023

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 a eu lieu en septembre 2022, et près de 1 100 étudiants et 8 000 stagiaires de la formation continue devraient être accueillis courant 2023.

Sadev 94 a déjà rénové des bâtiments existants pour accueillir dès la rentrée 2019 un nouveau département GEA de l'IUT de Créteil-Vitry (UPEC).

Une centaine d'étudiants a donc pris possession de ces nouveaux lieux d'enseignement. Des discussions se sont poursuivies avec l'université pour agrandir le Campus. De son côté, Sadev 94 continue sa prospective sur les 60 000 m² de SDP restant à commercialiser auprès d'entreprises et de centres de formation. En effet, des discussions poussées sont intervenues avec l'UPEC aux fins de consolider leur positionnement à Chérioux.

Cela s'est traduit en 2021 par la signature d'une promesse de vente de deux bâtiments, dont le premier a été cédé au printemps 2022. Les services administratifs de l'UPEC pourront ainsi s'installer sur le campus dès 2023. Enfin, l'année 2022 a été consacrée à la finalisation de la première phase d'espaces publics avec le déploiement des réseaux et les premiers travaux de voirie. Ces travaux ont permis d'accompagner la rentrée de l'Éco Campus dans un premier temps, puis des futurs prospects pour permettre la création du futur campus.



VITRY-SUR-SEINE

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

2023

- Développement d'une stratégie de communication en direction des acteurs de la formation
- Poursuite de la commercialisation
- Poursuite de l'aménagement des espaces publics



ROUGET-DE-LISLE



ENGAGEMENTS DURABLES

- Projet labellisé Écoquartier
- Raccordement des bâtiments aux réseaux de chauffage urbain
- Collecte pneumatique des déchets



UN ÉCOQUARTIER AU SUD DE LA VILLE

Sur 130 000 m², le quartier mixte proposé par Sadev 94 en entrée de ville prévoit environ 910 logements (40 % sociaux et 60 % en accession), un pôle économique de 52 000 m² et des commerces de proximité. Dans une démarche durable, il intègre le raccordement des bâtiments aux réseaux de chauffage urbain et de collecte pneumatique des déchets ménagers. L'aménagement d'espaces publics et la requalification de voiries communales serviront à mieux relier le Coteau à la vallée de la Seine.

Dans le cadre de cette opération, Sadev 94 réalise aussi les travaux de requalification et d'élargissement de la RD 5 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 et 2022, 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 m² de SDP mixte. Désormais, la ZAC est traversée par le T9, mis en service au printemps 2021.



VITRY-SUR-SEINE

- 9 hectares de ZAC
- 52 000 m² d'activités économiques
- 910 logements environ
- 4 500 m² de commerces de proximité
- 1 400 m² d'équipements publics

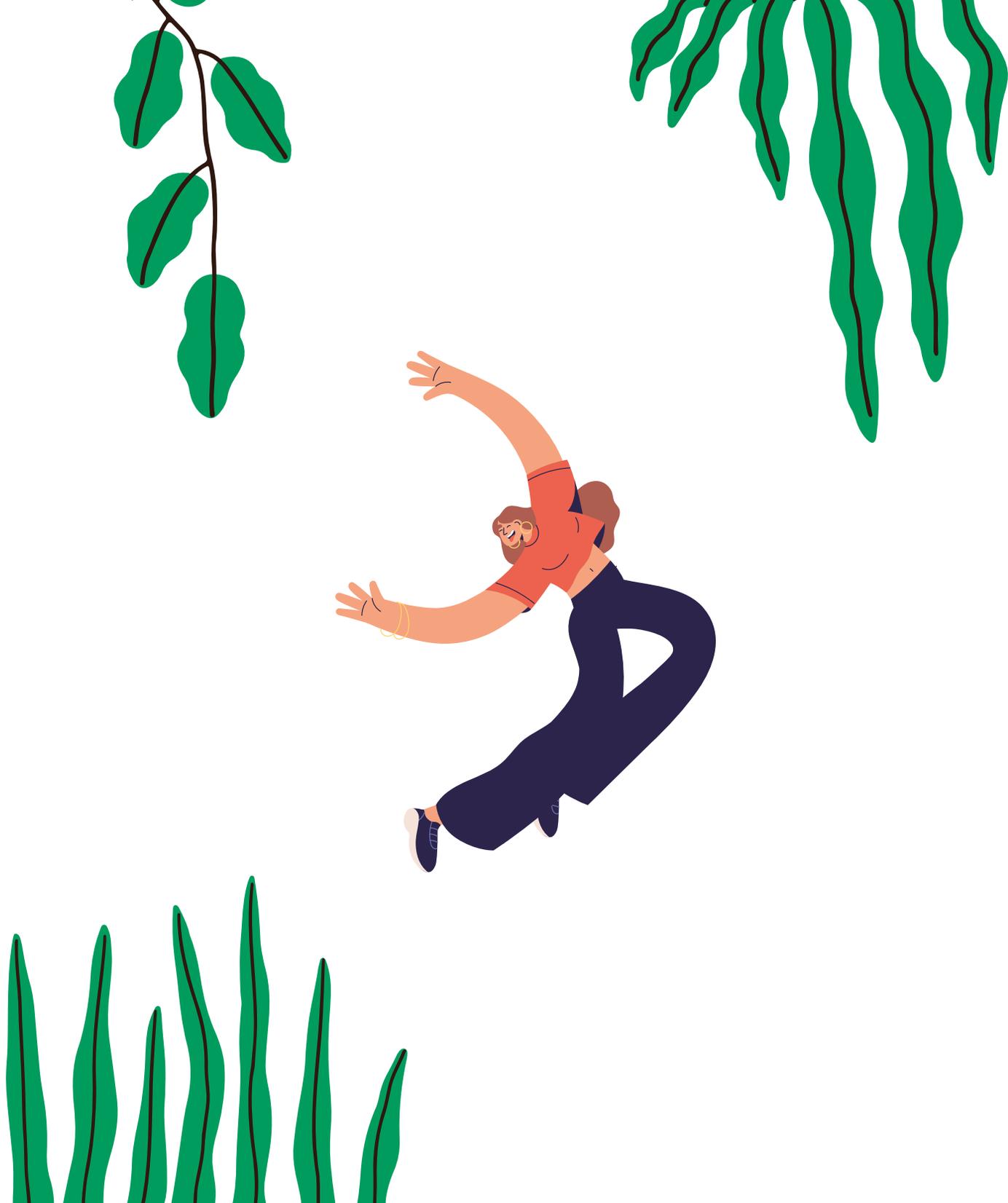
Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions d'anciens immeubles

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

Poursuite de la commercialisation du pôle économique

Travaux d'aménagement de placettes et sentes

2023



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

Photographe des interviews : Bertrand Holsnyder

Conception, rédaction, réalisation : Comnext

Imprimé sur du papier recyclé : Nautilus Super White





31, RUE ANATOLE-FRANCE
94306 VINCENNES
01 43 98 44 40
www.sadev94.fr