



Engagé

pour une ville



durable

&
accueillante

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



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

EDITORIAL

de **PIERRE GARZON**
Président de Sadev 94



L'année 2023 a permis une réflexion approfondie sur les trois premières années de ce mandat, marquées par un engagement sans faille des élus malgré un contexte post-pandémique difficile. Les crises sociales, économiques et financières ont profondément impacté notre secteur, avec une demande de logements qui a franchi la barre des 700 000 en Île-de-France, dont plus de 100 000 dans le Val-de-Marne.

Face à ces défis, Sadev 94 reste engagé dans ses missions. Nos actions comprennent la pose de premières pierres, l'inauguration de nouveaux espaces, des réunions de concertation, des balades urbaines et l'adoption d'un projet stratégique ambitieux par notre conseil d'administration.

Ce rapport d'activité détaille nos opérations variées et témoigne de notre engagement pour développer des environnements urbains de qualité, où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Nos territoires font face à des défis inédits, mais notre engagement pour un développement durable en Île-de-France et aux portes de Paris est plus fort que jamais.

Nous considérons l'échelle communale comme un lieu essentiel de dialogue et de construction de projets fédérateurs et innovants. À travers les pages de ce rapport, nous espérons vous transmettre les valeurs qui animent notre action et notre détermination à maintenir le cap de l'aménagement public.

En tant qu'aménageur de référence, Sadev 94 s'engage à garantir une qualité architecturale et paysagère, une programmation réfléchie et une cohérence urbaine, répondant ainsi aux attentes des collectivités qui nous ont confié leur mandat.



SOMMAIRE

01 **Édito**
du directeur
général
04

02 **Les faits**
marquants
06

03 **Les**
chiffres-clés
10

04 **Gouvernance**
13

05 **Imaginer, concevoir**
et réaliser une ville
accueillante
14

06 **Sadev 94**
Partenaire engagé
des collectivités
16

07 **Nos**
opérations
détaillées
20

08 **Fondation**
Sadev
76



ÉDITO

de Mathias
Doquet-Chassaing
Directeur général
de Sadev 94

“

Consolider nos savoir-faire
en adoptant une stratégie
de responsabilité sociétale
de l'entreprise.

Face à la crise, tenir bon et ne pas se renier.

Effectivement 2023, aura été marquée par des prémices annonciateurs de difficultés par l'ensemble des acteurs du développement de la Ville.

Néanmoins et comme rappelé dans les quelques mots du Président de Sadev 94, cette année écoulée aura été particulièrement riche et dense malgré un fléchissement des ventes de charges foncières.

Comités de pilotages, réunions publiques, pauses de première pierre, inaugurations, participations à des salons, interventions lors de conférences, développement, un Comité RSE qui analyse/produit/propose, **l'agenda 2023 a été une nouvelle fois chargé.**

Les équipes sont mobilisées dans ce contexte de crise du financement des particuliers qui nous a tous précipités dans une crise immobilière assez paradoxale.

Et quel paradoxe ! Le besoin de logement est pourtant toujours criant, les locataires veulent louer mais ne trouvent pas, les acquéreurs veulent acquérir mais ne peuvent pas ou du moins sont tétanisés, les promoteurs veulent développer et les aménageurs veulent continuer à aménager la ville d'aujourd'hui et de demain plus résiliente, plus accueillante, plus durable et plus économe.

Comme nous ne sommes pas à un paradoxe près, ces mêmes potentiels acquéreurs ou futurs locataires reprochent aux élus de trop densifier nos villes et ainsi opposent des injonctions contradictoires dans la même journée.

Il faut construire des logements, ne pas construire trop haut et libérer le sol. **La résolution d'une unique équation à trois inconnues reste assez délicate.**

Le risque de cette situation c'est la fossilisation de la ville (alors même que nous partageons la volonté de reconstruire la ville sur elle-même mais en mieux) et de ne pas sortir de ces paradoxes.

Alors comment, allons-nous, collectivement, répondre à ce défi ? Albert Einstein a développé « *au milieu de toute crise se trouve une opportunité* ». Effectivement j'en vois une et elle émerge déjà, c'est la collaboration et la transparence entre élus, aménageurs et promoteurs.

Travaillons à livre ouvert, en transparence et pour une cause commune.

Ça peut paraître un vœu pieux mais ce processus a commencé et comprenons que c'est le seul moyen de répondre au défi actuel.

Notre cause commune c'est de faire émerger une solution à cette équation contrainte : acceptabilité de la densité, impératifs environnementaux, immobilier de qualité et économie viable pour l'ensemble des acteurs. Je ne doute pas que collectivement nous résoudrons ce paradoxe.

Faire et mieux faire avec toutes les parties prenantes est un objectif, tout comme réinsuffler l'anticipation et le temps long. La diversification des pratiques et l'élargissement du périmètre d'intervention, tout comme oser ré-intervenir, réhabiliter et assumer un devoir de suite doivent s'inscrire plus encore dans l'ADN de Sadev 94.

C'est la spécificité de Sadev 94 qu'il nous faut encore et toujours consolider. Cela nous invite également à promouvoir des équipes projets, des concepteurs soutenant l'inventivité opérationnelle. Consolider nos savoir-faire en adoptant une stratégie de responsabilité sociétale de l'entreprise. Cette feuille de route est posée. ●



Les faits marquants 2023

FÉVRIER



Sadev 94 remporte une nouvelle concession d'aménagement à Sucy-en-Brie

Par délibération en date du 15 février 2023, le conseil territorial de l'Établissement Public Territorial a désigné Sadev 94 en qualité d'aménageur, pour lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge dans le cadre d'une Concession d'aménagement d'une durée de 8 ans.

MARS



Mipim 2023

Une édition 2023 bien remplie en présence des élus des collectivités qui nous accordent leur confiance et de nos partenaires.

MAI



Signature de la vente du lot 4G dans la ZAC Ivry Confluences

Sadev 94 a cédé le 20 avril dernier le lot 4G, situé entre le quai Henri Pourchasse et l'avenue de l'Industrie dans la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine, à Emerige et Vallophis. Le terrain d'une surface de 17 315 m² permettra la construction d'un programme immobilier de 38 759 m² SDP :

- 35 395 m² de SDP à destination de logements (60% de logements en accession et 40% de logements sociaux)
- 3 364 m² de SDP à destination d'activités, commerces et services en rez-de-chaussée.



Signature des accords fonciers entre Gustave Roussy et Sadev 94 au sein de la ZAC Campus Grand Parc

Le 17 mai 2023, Gustave Roussy et Sadev 94 ont signé les promesses de vente des fonciers qui permettront le développement du schéma directeur immobilier de Gustave Roussy et de poursuivre la maîtrise foncière en vue des derniers développements du nord de la ZAC Campus Grand Parc.



Lancement des Défis Innovation Aménagement du Campus Cachan

Ces Défis s'inscrivent dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Démonstrateur de la ville durable : Habiter la France de demain » porté par la Banque des territoires et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour le compte de l'État, dans le cadre de "France 2030". Lauréat de cet AMI, le projet d'aménagement du Campus Cachan fait partie des 39 démonstrateurs urbains sélectionnés en France en 2022, qui se distinguent par leur haut niveau d'ambition sociale et environnementale et leur mobilisation de solutions innovantes de toutes natures (techniques, organisationnelles, etc.).

JUIN



Participation au Salon AMIF



Inauguration du nouveau marché de la ville de Sucy-en-Brie

Cette simple rénovation débutée début 2022 par Sadev 94, s'est au fil des travaux transformée en une totale réhabilitation pour aujourd'hui devenir l'une des halles de marché les plus attrayantes et accueillantes du Val-de-Marne : structure métallique et toiture en Zinc, parements de briques... les espaces intérieurs et stands ont également été totalement réaménagés pour le confort des usagers et des commerçants...



SEPTEMBRE

**Mathias Doquet-Chassaing,
nouveau directeur
de Sadev 94**



Il faut pouvoir se réinventer afin d'apporter des réponses originales à l'ensemble des problématiques posées par la production d'une ville résiliente et accueillante.



**Participation aux
Universités des Mairies
du Val-de-Marne**



**La transformation
des bords de Seine de
la ZAC Ivry Confluences
se poursuit avec
la vente du lot 4E**

OCTOBRE



**Kadans Science Partner
annonce le lancement
de la construction
de The Hive sur la Zac
Campus Grand Parc
à Villejuif**

Ce lieu innovant, unique ouvrira en 2025 et permettra d'accueillir jusqu'à 1600 chercheurs et entrepreneurs au cœur du biocluster de Villejuif pour accélérer l'innovation en oncologie.



**Pose de la première
pierre des programmes
Emerige-Valophis et
Hibana à Ivry-sur-Seine**

Ce sont 555 nouveaux logements et 23 nouveaux commerces qui viendront contribuer au renouveau de cette ancienne friche industrielle. Cet événement a été suivi par l'inauguration du nouveau marché place Gambetta qui souligne la transformation spectaculaire du quartier Ivry-Port.

Le 19 octobre dernier, Sadev 94 a signé l'acte de vente du lot 4E de la ZAC Ivry Confluences avec Linkcity et Nexity. Conçu par l'agence Castro et Denissof, l'agence Air Architecture et l'agence Safe Architecture, il comprend un terrain de 13 832 m² qui permettra une programmation mixte avec une surface de droits à construire de 33 717 m², dont des logements en accession, des logements locatifs sociaux, des logements locatifs intermédiaires, du coliving ainsi que des commerces, activités et services.



**Inauguration de la résidence
Émergences et pose de la
première pierre de la résidence
Signal à Bagneux**

Ces premiers bâtiments sont les prémices du futur visage de la place Lucie-Aubrac au cœur du projet de réaménagement urbain du quartier nord de la ville. Idéalement desservie par la ligne 4 du métro et bientôt, en 2025, par une station de la ligne 15 du Grand Paris Express, l'avenir de cette place s'annonce animé, avec de nouveaux commerces, un marché et de nouveaux équipements publics qui en feront un véritable lieu de vie.

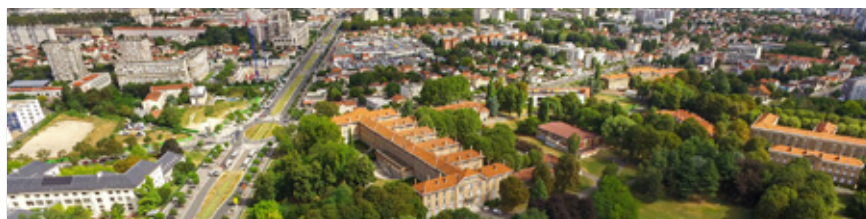
Sadev 94 lance des cycles de conférences et ateliers sur l'aménagement urbain

Le 7 décembre 2023, Sadev94, en collaboration avec le CODEV et l'École d'Urbanisme de Paris, a inauguré son premier rendez-vous sur l'aménagement urbain. Intitulé « Renouer les fils », cet événement a réuni des experts et élus pour discuter des défis actuels de l'aménagement en région parisienne. Face à des constats tels que la concentration des opérations d'aménagement avant 2010 et une production de logements majoritairement diffus entre 2007 et 2017, Sadev 94 lance ces cycles pour aider les élus à mieux comprendre et agir sur ces enjeux. Les thèmes des prochains ateliers incluront l'organisation des compétences, la maîtrise des interrelations entre opérations et le financement de la nature en ville. Ces rencontres visent à favoriser une réflexion et des actions plus cohérentes pour un développement urbain durable.



Un nouveau Pôle de Vie et d'Activités Économiques au cœur de Vitry-sur-Seine

Le paysage urbain de Vitry-sur-Seine s'apprête à accueillir un projet novateur qui redéfinira la vie quotidienne et le tissu économique de la région. Sadev 94 a signé une Promesse de Vente avec ALSEI, marquant la conclusion fructueuse des négociations pour le dernier lot de la ZAC Rouget-de-Lisle.



Le Campus dédié à la formation du Domaine Chérioux de Vitry-sur-Seine poursuit son développement avec la vente du lot 2D

Le Domaine Chérioux de Vitry-sur-Seine, voué à devenir un campus d'excellence dédié à la formation professionnelle et à l'enseignement, continue son expansion avec la récente transaction du lot 2D. Le groupe Patriarche s'associe au campus avec un utilisateur de choix désireux de s'établir dans le Val de Marne : l'entreprise COBRO. Spécialisée dans la mise à disposition de moyens de production pour les professionnels du bois.



Pose de la première pierre de la Résidence de l'Orangerie à Sucy-en-Brie

Cette résidence de qualité, verra le jour au premier semestre 2025 et sera composée de 71 logements en accession, 3 locaux commerciaux et un parking en sous-sol de 92 places. Elle sera le premier des trois lots qui émergeront autour du « nouveau » marché de la ville.

Les Chiffres — clés 2023



1,49 MILLIONS de m²
surfaces en cours de développement

Logement **734 252 m²**

Tertiaire / activité / commerce **760 100 m²**



1,03 MILLIONS de m²
surfaces à commercialiser

Logement **500 132 m²**

Tertiaire / activité / commerce **529 824 m²**



50 673 emplois
potentiels liés à la réalisation
et au développement

Bureau **504 487 m²**

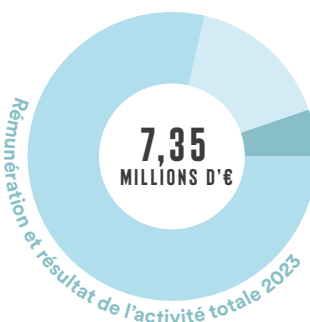
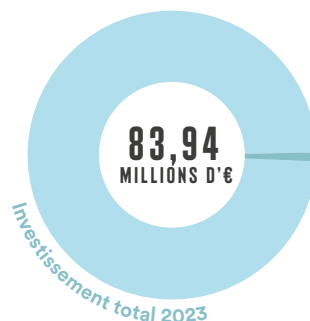
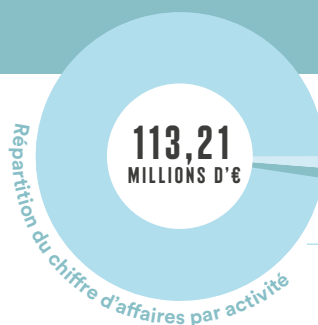
Activité **211 781 m²**

Commerce **43 832 m²**

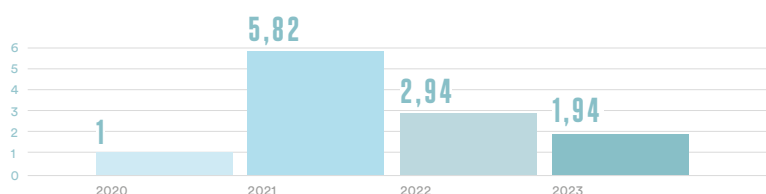


10 500 logements
en accession et locatif
en développement

Pour **734 252 m²**



RÉSULTATS DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔTS (En million d'euros)







Gouvernance

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



Le conseil d'administration

Le président du conseil
d'administration est **Pierre Garzon**,
maire de Villejuif et conseiller
départemental.

Les membres du conseil d'administration

Pierre Garzon,
Président de Sadev 94, maire de Villejuif
Olivier Capitanio,
Président du conseil départemental
du Val-de-Marne
Michel Duvaudier,
Vice-président du conseil départemental
du Val-de-Marne
Tonino Panetta,
Vice-président du conseil départemental
du Val-de-Marne
Michel Leprêtre,
Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Sophie Lericq,
Maire adjointe d'Arcueil
Yasmine Boudjenah,
Maire adjointe de Bagneux
Denis Ozturun,
Maire de Bonneuil-sur-Marne
Hélène de Comarmond,
Maire de Cachan
Laurent Jeanne,
Maire de Champigny-sur-Marne

Romain Marchand,
Maire adjoint d'Ivry-sur-Seine
Nathalie Malacan,
Maire adjointe de Valenton
Hocine Tmimi,
Conseiller départemental du Val-de-Marne
Dominique Fossoyeux,
Conseillère municipale de Villeneuve-le-Roi
Pierre Bell-Lloch,
Maire de Vitry-sur-Seine
Anne Mcqueen,
Directrice territoriale, Caisse des Dépôts
Erwan Tanguy,
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 Flamarion,
Directeur régional de Coteg (censeur)

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

Imaginer, concevoir & réaliser une VILLE ACCUEILLANTE



Sadev 94 aux côtés
des collectivités territoriales



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



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.



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.



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 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.

Concertier

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.

Étudier

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

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.

Équiper

Dans le cadre d'un mandat, ou d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Sadev 94 est aux côtés des collectivités et de leur population pour construire des nouveaux équipements publics : parc, gymnase, groupe scolaire, conservatoire, maison de quartier...

**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.**



Sadev 94

Partenaire ENGAGÉ des collectivités



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.

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...



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.

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., sont quelques-unes des solutions innovantes proposées par Sadev 94 et ses collaborateurs pour construire la ville résiliente et durable.

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.



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.

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.

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.

Engager nos compétences d'aménageur public pour (co)-construire la ville durable et accueillante pour toutes et tous

C'est la raison d'être de Sadev 94 depuis mars 2023, qui traduit son engagement dans une démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE).

Elle consiste à :

- être économiquement viable ;
- avoir un impact positif sur la société ;
- mieux respecter l'environnement.

“ La responsabilité d'une organisation vis-à-vis des impacts de ses décisions sur la société et son environnement.

Un Comité RSE engagé, mobilisé, au travail

Composé de 14 salariés représentant les différentes fonctions de la société, le Comité RSE, se réunit régulièrement afin de piloter et faire avancer le plan d'action pour améliorer l'intégration de la RSE dans les pratiques de Sadev 94, au travers de ses opérations, mais également de son fonctionnement de structure.

Et en 2023 ?

Des premiers audits internes ont été réalisés en matière :

- de consommation d'énergie, d'eau, ou de consommables ;
- de mobilité des salariés ;
- d'utilisation de la flotte automobile ;
- de stockage numérique.

Ces audits et leurs conclusions guideront les prochains travaux de rénovation des locaux et les futurs renouvellements de véhicules.

Parallèlement, le comité RSE a engagé les opérationnels de Sadev 94 dans un large audit des 13 opérations d'aménagement les plus actives de la société. Cet audit a permis d'identifier une prise en compte déjà très présente des enjeux RSE dans nos projets.

D'ores et déjà la gestion de l'eau, la désimperméabilisation, la démarche de participation citoyenne par exemple tiennent une place exemplaire dans les opérations d'aménagement.

Cet audit constitue le point de départ permettant au comité RSE de proposer des axes de progression adaptés pour nos opérations d'aménagement. Par exemple, dans le plan de formation 2023 déployé par Sadev 94 à destination de ses équipes

Un plan d'actions reposant sur 5 PILIERS :



Économie



Social



Environnement



Gouvernance



Territoire

est désormais prévue une catégorie « formation répondant au projet stratégique de l'entreprise ».

Pour 2024, le comité RSE s'est fixé l'objectif de mener cette même démarche d'audit sur nos opérations de construction, et de piloter l'élaboration d'outils méthodologiques internes permettant l'amélioration des pratiques.

“ Déjà, 12 actions ont été engagées en 2023, et notamment la réduction de la pollution numérique, avec une diminution effective du stockage de Sadev 94.

EXTRAIT DE L'AUDIT DES OPÉRATIONS



AXE N°8

Gestion de l'eau

Limitier les débits de rejet d'eau dans les réseaux d'assainissement et limiter la consommation d'eau potable

1 opération

visant le 0 rejet

83% des opérations

proposent une palette végétale adaptée au changement climatique

77% des opérations

proposent un dispositif de gestion de l'eau à ciel ouvert

54% des opérations

visent le zéro rejet pour les pluies décennales ou au-delà

48% d'espaces

perméables sur les espaces publics

30% des opérations

prévoient des dispositifs de réutilisation, d'économie d'eau ou le prescrivent au sein des CPAUPE

27% d'espaces

perméables sur les espaces privés



AXE N°9

Développer des opérations circulaires

Réhabilitation dans les opérations // Présence dans les opérations de matériaux de réemploi ou bio/géosourcé

DANS 54%

des opérations

tout ou partie des programmes intègrent des matériaux de réemploi ou bio/géosourcés

DANS 46%

des opérations

des réhabilitations sont réalisées et/ou prévues

DANS 36%

des opérations

il est prévu l'utilisation de matériaux locaux ou de réemploi pour l'aménagement des espaces publics

DANS 17%

des opérations

il est prévu des programmes réversibles

DANS 8%

des opérations

il est prévu une plate-forme de réemploi



AXE N°10

Co-construire la ville basse énergie et bas carbone

Limitier les consommations d'énergie et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans nos opérations // Diminuer l'intensité carbone de nos matériaux de construction

DANS 62% des opérations

des projets immobiliers visent un seuil supérieur à la RE 2020

54% des opérations

intègrent un système de géothermie

38% des opérations

ont recours au béton bas carbone

31% des opérations

ont réalisé un bilan carbone

23% des opérations

intègrent un dispositif de production d'énergies renouvelables



50% des projets

proposent une œuvre d'art dans l'espace public ou au sein des opérations immobilières



25% des projets

prévoient un tiers-lieu accessible à tous



POUR 67% des opérations

le confort climatique est une donnée d'entrée essentielle



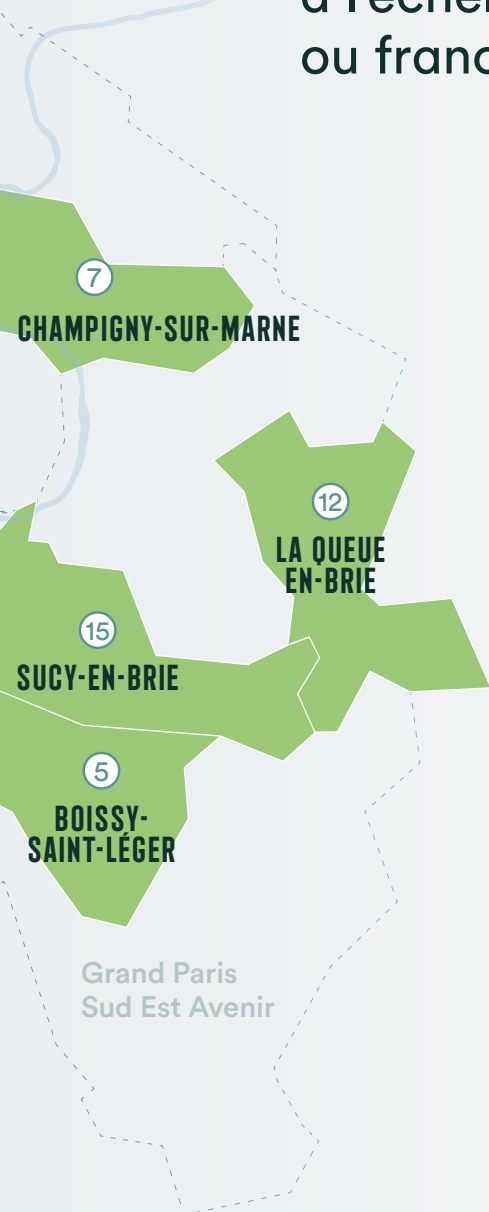
58% des projets

d'espaces publics font l'objet de réunions publiques préalables



NOS OPÉRATIONS

Acteur majeur de l'aménagement et du développement, Sadev 94 accompagne et traduit les ambitions urbaines et économiques des collectivités territoriales, qui s'expriment au travers d'opérations de grande envergure, à l'échelle val-de-marnaise, métropolitaine ou francilienne.



1 Arcueil		
La Vache-Noire	22	
Le Chaperon-Vert	23	
Zac du Coteau	24	
Arcueil 4 Chemins	25	
Paul Doumer / Convention	26	
2 Athis-Mons		
Berges de seine, quai de l'industrie	28	
3 Bagneux		
Écoquartier Victor-Hugo	29	
Co-Promotion Bagneux Courbet	30	
Les Musiciens	31	
Zac du Moulin-Blanchard	32	
Albert-Petit/Plaine de Jeux	33	
PUP des Mathurins	35	
4 Bezons		
Cœur-de-Ville	36	
5 Boissy-Saint-Léger		
La Charmeraie	38	
6 Cachan		
Campus Cachan	42	
7 Champigny-sur-Marne		
Les Bords-de-Marne	44	
Simonettes-Nord	45	
8 Choisy-le-Roi		
Le Quartier du Port	46	
Les Hautes-Bornes	47	
10 Gentilly		49
Étude stratégique		
11 Ivry-sur-Seine		50
Ivry Confluences		
12 La Queue-en-Brie		
Zac Notre-Dame		55
13 Orly		
Trois écoles à rénover		56
14 Rungis		
Le conservatoire		57
15 Sucy-en-Brie		
Zac Centre-Ville		59
Zac Cité-Verte Fosse-Rouge		60
Écoles de la Fosse Rouge		61
16 Valenton		
Zac Val-Pompadour		62
17 Villejuif		
Campus Grand Parc		65
Zac Aragon		68
Groupe Scolaire Nord		69
18 Villeneuve-Saint-Georges		
Quartier de Triage		71
19 Vitry-sur-Seine		
Domaine Chérioux		73
Rouget-de-Lisle		74

AMÉNAGEMENT



ENGAGEMENTS DURABLES

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

Entrée de ville

- 5 HA 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

2023-2024

Poursuite du chantier de la Maison Soulas et extension contemporaine pour l'accueil d'un restaurant.

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.

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 réhabilitation de la Maison Soulas se terminent en vue de l'implantation d'un restaurant, dernier projet emblématique réalisé dans le cadre de la ZAC.

Les opérations de clôture de la Concession de Restructuration Urbaine engagée en vue de son expiration le 23 septembre 2023 s'achèvent sur la signature d'un protocole entre la Ville, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et Sadev 94, qui porte notamment sur le devenir du 60 avenue Laplace et la rétrocession du foncier acquis dans le cadre de la CRU.

AMÉNAGEMENT

INITIATIVES

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



- 1,3 HA 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

2023–2024

Préparation de la fin d'opération avec :

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

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, c'est le programme du Chaperon-Vert. 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. L'opération s'inscrit dans la Convention de Restructuration Urbaine engagée à proximité pour la transformation du quartier de la Vache-Noire.

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

Suite à la cession par Sadev 94 du lot 9 à Ideve 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 et la signature du protocole de liquidation de la CRU en 2023 encadrent les rétrocessions foncières réalisées fin 2023.

AMÉNAGEMENT

INITIATIVES

Opération Écotone labellisée Cradle to Cradle niveau E3, E+C-, niveau E3C2, qui évoluera RE2020, BREEAM VG, Certification HQE BD. Gestion ambitieuse des eaux pluviales à ciel ouvert au-delà de la décennale. Création d'un corridor écologique.



- 5,7 HA de ZAC
- 62 000 M² DE SDP d'activités économiques
- 9 600 M² DE SDP de logements
- 2 HA supplémentaires de parc départemental

2023-2024

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

Préparation de l'acte de vente et de l'achat du foncier au Département.

Un site à haut potentiel

Forte d'une desserte exceptionnelle, entre l'A6 et la future station de métro Kremlin-Bicêtre Hôpital, la ZAC du Coteau doit faire émerger un nouveau quartier mêlant activités économiques et habitations et préservant les qualités paysagères et écologiques de son site. 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.

L'extension du parc du Coteau dans la ZAC viendra s'intégrer à 11 hectares d'espaces verts s'articulant entre la coulée verte, 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 unique : deux immeubles de 140 ha-

bitations, 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 60 000 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 62 000 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 2027.

“ La réflexion biomimétique a porté sur toutes les dimensions du projet

4 Chemins

ÉTUDE



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 à Arcueil.

Le groupement est par ailleurs constitué de Particules (architecte urbaniste), Trait Clair (concertation), EPDC / YETI (VRD / Ecologie Urbaine), Attitude Urbaine (AMO Programmation), Intencités (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.

Néanmoins 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 mé-

tro, 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 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, de rendre cette entrée de ville plus attractive et de valoriser ce territoire en concertation 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, coordonne l'ensemble des partenaires et conduit une étude foncière et pré-opérationnelle afin d'aboutir à un projet partagé répondant aux attentes de chacun.

“ Cette étude a permis de co-construire le scénario de valorisation urbaine de ce secteur.



L'étude s'est terminée en décembre 2023.

ÉTUDE



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 ».

Le 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.

Cette étude a permis de construire un projet urbain permettant de mettre en synergie quatre polarités constitutives du centre-ville afin de révéler un « cœur de ville ».

La collectivité a pour ambition d'améliorer la vie quotidienne des habitants en agissant sur les différentes composantes de ce secteur (bâtiments, espaces publics, mobilités, équipements, activités) de s'appuyer sur le « déjà là ».

Par ailleurs, le projet doit répondre aux enjeux du dérèglement climatique. Il porte ainsi de fortes ambitions environnementales et notamment la maîtrise du bilan carbone de l'opération.

Le programme de construction prévisionnel comprendra environ 290 logements, des commerces, le développement d'activités dédiées à l'économie sociale et solidaire, des équipements. Une intervention ambitieuse est également prévue sur les espaces publics afin d'apaiser les mobilités et d'offrir une qualité paysagère, d'usage et d'animation du cœur de ville.



Ce projet fera l'objet d'une création de ZAC et de la désignation d'un aménageur d'ici fin 2024.



Logements réalisés par Nexity et l'agence ECDM – ZAC du Coteau | Arcueil

Berges de Seine

Quai de l'industrie



ÉTUDE



Étudier la requalification urbaine et paysagère du quai de l'industrie

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Athis-Mons ont souhaité être accompagnés dans leur réflexion sur la requalification du Quai de l'Industrie, à travers la réalisation d'une étude urbaine et paysagère.

Ils ont désigné pour ce faire un groupement composé de Sadev 94, la Compagnie du Paysage, paysagistes, OTCI, BET VRD, Renfert et Venant, géomètres et Ingéo, bathymétrie.

L'objectif de cette étude consiste à étudier la reconquête des berges de Seine sur la section du Quai de l'Industrie.

Améliorer les mobilités, valoriser le rapport à la seine

Cette étude devra permettre d'établir d'un schéma d'intentions urbaines et paysagères pour le réaménagement des quais de Seine, intégrant les orientations suivantes :

- apaisement des axes de circulation et optimisation du stationnement ;
- requalification des espaces publics et des cheminements piétons ;
- promotion des mobilités actives par l'intégration du projet de la ligne V7 du réseau Vélo Île-de-France ;
- valorisation de la qualité paysagère et écologique des bords de Seine ;
- réappropriation des quais de Seine par les habitants.

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



**Réalisation
de l'étude
pour mi-2024.**

Écoquartier Victor-Hugo



BAGNEUX

AMÉNAGEMENT



- 19,5 HA 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

2024

Accompagnement des chantiers immobiliers du secteur 4.

Poursuite des travaux phasés pour la réalisation des abords des programmes, livraison en 2024.

Remise en gestion et rétrocession du foncier des secteurs achevés (Secteur 1,2 et 3) auprès de la Ville et du CD92.

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

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.

INITIATIVES

- 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 : maxi-briques, terre crue et structure bois

En 2023

- **Prorogation** de concession jusqu'en 2028 en encadrant l'intervention de Sadev 94 sur les espaces du pôle gare situés en bordure du périmètre de la ZAC.
- **Rétrocession** du foncier de la crèche Graine de Lune à la Ville.
- **Lancement** d'une consultation en vue de désigner un opérateur et une programmation pour le lot L1 et engagement d'un travail de valorisation du hangar situé au 119 rue de Verdun.
- **Livraison de Network II** et des espaces publics aux abords, ce qui représente l'achèvement des aménagements des secteurs 1 et 2 de la ZAC.
- **Livraison d'Émergence** avec ses 200 logements et le magasin Auchan. Cette livraison s'accompagne de la 2^e phase de réalisation des aménagements du parvis de la gare Lucie Aubrac.
- **Livraison du lot L5** réalisé en copromotion avec Emerige : ce "bâtiment-œuvre" est le premier livré sur le secteur 4 de la ZAC. En accompagnement de cette livraison, les travaux d'aménagement des espaces publics définitifs sont engagés avec l'équipe de MCE Arte Charpentier et Berim.
- **Relance des études** de pôle avec la Ville, la SGP et Île-de-France Mobilités pour préciser l'organisation provisoire du pôle gare entre la livraison du métro ligne 15 fin 2025 et la fin des aménagements prévus dans le cadre de l'opération en 2028.

“ Ce nouveau quartier s'inscrit dans une démarche de développement durable, privilégie une programmation mixte, circulations douces et transports en commun.

CO-PROMOTION



**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.

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.

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.

“ L'art tient une place importante dans ce projet. Une réflexion est amorcée sur la notion de bâtiment-œuvre.

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 permettent de relier le bâtiment-œuvre en cœur d'îlot ainsi que l'ensemble immobilier à son environnement. L'art tient une place importante dans ce projet au travers des façades en béton matricé sculptées par l'artiste Éva Jospin.

Suite aux opérations préalables à la réception à l'été 2023, et celles de livraison à l'automne 2023, la livraison de ce programme est effective au syndic et aux copropriétaires depuis le premier trimestre 2024.

Les premières activités de graphiste se sont implantées au premier trimestre 2023 dans 2 SOHO, en parallèle de l'installation d'un cabinet d'expert-comptable.

Les Musiciens



AMÉNAGEMENT

- Foncier : 22 827 M²
- SDP totale : 45 260 M²
- SDP logement : 42 298 M²
- SDP rez-de-chaussée actifs : 1 500 M²
- Une crèche de 60 berceaux
- Un théâtre de 400 places
- Des espaces publics requalifiés ou étendus autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis

2024

Validation du plan guide de la ZAC et poursuite avec la maîtrise d'œuvre (Richez / Berim) et l'AMO DD (Altostep) des études de définition 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 city stade, assurée avec l'appui de l'assistant à maîtrise d'usage La Belle Friche.

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

INITIATIVES

- **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
- **Place importante de la concertation** et des préfigurations d'usages dans la démarche de projet



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 44 000 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 les processus de mutation à l'œuvre et de les rendre acteurs du projet urbain dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme tactique.

Cette transition ira de pair avec le projet de labélisation Écoquartier en cours sur l'ensemble du quartier nord. Les barres réhabilitées, les nouveaux logements viseront à être vertueux d'un point de vue écologique. Ils chercheront une haute performance énergétique et, tout comme les espaces publics, intégreront des usages et des pratiques relevant du modèle de l'écocitoyen.

Fort 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 du Moulin-Blanchard



BAGNEUX

AMÉNAGEMENT

INITIATIVES

- 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



- 450 logements
- 1 crèche municipale

2024

Dépôt de permis de construire et rétrocessions foncières.

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 à l'angle des rues de Fontenay et Salvador Allende.

La réflexion sur la reprogrammation de l'îlot avec la ville de Bagneux est désormais aboutie, et un permis de construire sera déposé en 2024.

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.

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 un permis de construire début 2024.

“ 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.

Albert-Petit

Plaine de jeux



AMÉNAGEMENT



- 7 logements en accession libre réalisés
- 34 logements 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 19 257 M²
- Des terrasses plantées de 2 145 M²

2024

Lancement de la construction du projet Coopimmo de 34 logements en BRS en 2024.

Poursuite des études de MOE des espaces publics en 2024 et travaux de reprise des espaces verts qualitatifs prévus en 2025.

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 34 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.



PUP des Mathurins



BAGNEUX

ÉTUDE



INITIATIVES

- **Gestion partiellement à ciel ouvert** des eaux pluviales et large désimperméabilisations 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
- **Mise en œuvre d'une palette végétale** adaptée au changement climatique
- **Dans le parc**, aires de jeux pensées pour réduire les matériaux non-organiques : jeux en bois et sols en copeaux de bois

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, desservis par une trame viaire à créer. Un parc de 2 hectares doit également voir le jour, dans la prolongation du parc François Mitterrand, existant.

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, et assume donc la réalisation des voiries et du parc de ce nouveau quartier. Après avoir coordonné la désignation d'une maîtrise d'œuvre des espaces publics au dernier trimestre 2019, et de la maîtrise d'œuvre du futur parc du Belvédère en 2021, Sadev 94 a supervisé la réalisation des espaces publics de la première phase du projet. Les trois nouvelles rues ont été mises en service au printemps 2023.

En 2024, Sadev 94 poursuivra les 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 et la poursuite du travail d'interface complexe entre les projets immobiliers en conception et réalisation et les espaces publics et parc.

“ Le projet mettra en relation les parcs alentour et assurera la continuité paysagère à l'échelle de la ville.

Cœur-de-Ville





BEZONS



- 20 000 M² de commerces
- 1 200 logements avec un objectif de 60 % en accession et 40 % en locatif social
- Complexes sportifs : un stade de football et un terrain d'entraînement, une maison des sports, des terrains de tennis, une piste d'athlétisme, un bâtiment regroupant des vestiaires et des locaux de stockage, un kiosque pour notamment l'organisation d'événements
- 1 groupe scolaire
- 1 résidence étudiante
- 1 résidence senior
- 1 parc rénové et agrandi
- 1 salle polyvalente
- 1 village associatif

2023–2024

Achèvement des travaux de construction des programmes immobiliers résidentiels confiés à Cogedim comprenant notamment la réalisation d'un village associatif.

Démarrage des travaux de construction du lot réalisé par Greencity pour un programme de 5 250 m² de logements en accession et 450 m² de commerces.

Vente du dernier terrain de la ZAC à Quanim qui prévoit d'y réaliser un programme de 6 650 m² de logements locatifs intermédiaires.

Démarrage des travaux d'aménagement de la dernière phase des espaces publics de la ZAC.

Construction d'un local vestiaires et d'un kiosque pour les besoins de l'équipement sportif comprenant une piste d'athlétisme et un terrain de football.

AMÉNAGEMENT



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 Betten-court 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.

INITIATIVES

- Label **Écoquartier**
- **Minimisation** des évacuations de terre du macrolot par le régalage sur site de 12 000 m³ dans l'emprise du parc agrandi
- Réalisation de **noues paysagères** infiltrantes dans le parc pour limiter les ouvrages de rétention des eaux pluviales
- **Remplissage en liège** du gazon synthétique du nouvel équipement sportif (pas d'utilisation de billes en caoutchouc)

Les travaux se poursuivent

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 senior 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.

En 2023, les études de conception des derniers équipements publics de la ZAC ont été réalisées et ont concerné la dernière phase pour la réalisation des espaces publics ainsi que de nouveaux équipements sportifs (un terrain de Football et ses vestiaires, une piste d'athlétisme, un kiosque).

Les consultations travaux des équipements précités ont également été lancées, et les entreprises ont toutes été désignées fin novembre 2023. Le terrain de football et la piste d'athlétisme ont été réalisés et livrés.

En décembre 2023, les deux derniers lots de la ZAC ont été commercialisés auprès de Green City (159 logements et 500 m² de commerces), et de Quanim (109 logements et une crèche).



La Charmeraie



BOISSY-SAINT-LÉGER

- 7 HA 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

2023

Démolition de l'ancien foyer Adoma.

Dépôt du permis de construire du lot 9.

Travaux des chantiers Nexity des lots 1 et 2 (logements, commerces, maison des jeunes, parking).

Démarrage des travaux d'espaces publics au nord de la ZAC (requalification de la rue Jacques Prévert, création de la rue Marie Curie, raccordement des lots 1 & 2).

Études pour la réalisation du nouvel accès à la gare RER Boissy-Saint-Léger depuis le quartier de la Haie Griselle.

Lancement de la consultation pour la désignation d'un groupement promoteur / architecte sur les lots 4 et 5.

2024

Livraison des lots 1 & 2 par Nexity en septembre et décembre 2024.

Finalisation des travaux d'espaces publics fin 2024 sur la partie nord de la ZAC : abords des lots 1 et 2 sur la place, place du Forum prolongée en esplanade (Joséphine Baker).

Démarrage des travaux du nouvel accès à la gare RER Boissy-Saint-Léger depuis le quartier de la Haie Griselle.

Études pour la démolition du centre commercial Boissy 2.

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES

- **Inscription** du projet dans la trame verte et bleue du quartier de la Haie Griselle, s'articulant autour de placettes et de 5 lacs urbains, offrant un cadre 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
- **Nouvelles** paysagères

“ La nouvelle esplanade Joséphine Baker greffée à un nouvel axe piéton, permettra de relier le quartier à la gare.

Le quartier du centre commercial se réinvente

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

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

Le projet entre en phase opérationnelle

Afin d'assurer une continuité commerciale essentielle à la vie du quartier, la Ville et Sadev 94 ont fait le choix de démolir en deux phases le centre commercial pour maintenir ouverts les commerces de proximité (supermarché Casino, pharmacie et boucherie). La maîtrise foncière a été finalisée en 2020 pour laisser place aux travaux de restructuration et de démolition partielle du centre commercial. Ils ont été accompagnés d'une communication accrue auprès des habitants : réunion publique, supports physiques (totem, bâche), street-art.



Hélène de Comarmond

Maire de Cachan

Conseillère métropolitaine déléguée du Grand Paris



Avec le Grand Paris, il était essentiel de définir, en concertation avec les habitants, des règles pour maîtriser la fabrique de la ville et inscrire Cachan dans un développement qui soit à la fois durable, raisonnable et écologique.

Quels sont aujourd'hui les grands enjeux urbains de la ville de Cachan ?

Cachan, comme de nombreuses villes aujourd'hui, doit répondre aux grands enjeux métropolitains en s'adaptant au changement climatique, en accueillant de nouveaux habitants et activités tout en continuant à avoir la maîtrise de l'histoire de la ville. La municipalité a mis en place dès 2019, la charte Construire la ville durablement à Cachan. Avec le Grand Paris, il était essentiel de définir, en concertation avec les habitants, des règles pour maîtriser la fabrique de la ville et inscrire Cachan dans un développement qui soit à la fois durable, raisonnable et écologique.

Avec l'arrivée du Grand Paris Express, la métropolisation, la pression immobilière est forte dans le territoire et notre ville souhaite avant tout garder son identité mixte, où il fait bon vivre. A Cachan cohabite la nature, les logements collectifs avec près de 40% de logements sociaux et des quartiers pavillonnaires. Véritable Campus urbain, la ville compte 6500 étudiants et plu-

sieurs grandes écoles sur son territoire. La ville a pour enjeu de préserver ce cadre de vie tout en continuant d'être au plus près des besoins des habitants.

En quoi le projet du Campus Cachan répond-il à ces grands enjeux ?

Avec 40 000m² d'espaces publics à proximité du centre-ville et des quartiers sud c'est un nouveau quartier dans la ville qui a vocation à accueillir les Cachanaises et les Cachanais. C'est une réelle opportunité pour la ville de Cachan. L'ancien campus de l'ENS était un lieu fermé, non accessible aux riverains. Le projet porté d'abord par Jean-Yves Le Bouillonnet, et que j'ai poursuivi comme Maire de Cachan, avec l'équipe municipale mais aussi les Cachanaises et Cachanais c'est, d'une part, de garder la vocation du campus pour y accueillir des établissements dédiés à l'enseignement supérieur et d'autre part d'ouvrir le campus sur la ville à l'image d'un grand parc. Ainsi, les Cachanaises et les Cachanais pourront se réapproprier cet espace à pieds ou à vélo pour se

déplacer à travers la ville. Ce Campus accueillera des logements mais également des équipements important pour le sport ou la vie associative. Le Campus de Cachan est un projet de reconquête de la nature : passant de 40% d'espaces perméables à 70%. Et pour cela, les défis de l'innovation eau-milieux-sols ont été lancés et des espaces plantés abondants viendront compléter l'espace boisé classé (EBC) existant. Un espace vert dit « prairie », aux abords de l'espace boisé classé, sera aménagé afin d'amplifier la présence végétale. Ces espaces viendront compléter les 25 îlots de friches déjà existants sur Cachan.

Au-delà de ces enjeux et pour que le Campus soit un véritable quartier de ville, il faut qu'il comporte des espaces ou des lieux de vie permettant à petits et grands de se retrouver. Il faut de la convivialité et des activités. Ce projet de Campus, nous l'avons imaginé avec les habitants et il a été enrichi par leur regard et leurs envies. La co-élaboration et la concertation sont des incontournables de la politique municipale pour qu'un projet d'aménagement réponde au plus près des besoins des habitants. ●



Écoquartier Victor-Hugo | Bagneux

Campus Cachan

- 5,7 HA au sein d'un campus élargi de 22 HA
- 6 500 occupants à terme
- 40 000 M² d'aménagement des espaces publics

2023–2024

Après **signature d'une promesse de vente** pour l'unique programme immobilier neuf de l'opération, environ 300 logements, Sadev 94 a accompagné le jury de 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.

Le groupement Atelier du Pont + NZI a été désigné lauréat.

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.

Poursuite de la concertation en juin et septembre 2023 autour du programme immobilier.

Inauguration en septembre 2023 d'un tiers lieu dans le bâtiment de la Porterie, à l'entrée historique du campus, jusqu'à fin 2024.



AMÉNAGEMENT



INITIATIVES

- Études financées par le dispositif « France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable » piloté par la Banque des Territoires
- Quartier Durable Francilien niveau argent
- Part des espaces perméables passant de 40 à 69% 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

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 désignée 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, et 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.

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 lancé en 2023 plusieurs « Défis de l'innovation » avec le Cluster Eau-Milieus-Sols axés sur l'amélioration du cycle de l'eau et de la biodiversité dans les aménagements.

Les Bords-de-Marne



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

AMÉNAGEMENT

INITIATIVES

- **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



- 4,7 HA de ZAC
- Une programmation initiale de 20 000 m² de SDP de bureaux

2023-2024

Cession des deux derniers lots de l'opération pour une programmation mixte dédiée à l'activité économique ainsi qu'au logement après suppression de la ZAC et clôture de l'opération.

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.

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.



Au sein de la ZAC des Bords-de-Marne, la ville de Champigny-sur-Marne accueille un programme d'installation de nouveaux équipements.

Les Simonettes - Nord



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES

- 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

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. 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 pilotée par la ville de Champigny-sur-Marne intégrant le périmètre de l'opération des Simonettes Nord a démarré en 2022 et livrera ses conclusions début 2024.

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.

2023-2024

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.

Reprise des études AVP, PRO, DCE du barreau Nord/Sud, consultation travaux et réalisation des travaux d'aménagements de cet équipement permettant le fonctionnement de la future gare routière (éco-station).



A la fois quartier et projet urbain innovant, les Simonettes nord constituent une opération mixte combinant activité économique et logement, adossée à une démarche environnementale de grande ampleur.

Le Quartier du port



- 2,5 HA 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

2023–2025

Procédures administratives permettant le développement des projets B1, B3 et Modul'air avec BNPI (développement d'un programme mixte intégrant logements familiaux et ensembles immobiliers pour résidences gérées et entreprises).

Reprogrammation et dépôt d'un permis de construire sur le lot B7 (1^{re} phase : EHPAD et résidence hôtelière).

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

Finalisation des procédures administratives permettant le développement des derniers projets.

Obtention du permis de construire du lot B7 sur la 1^{re} phase, et démarrage des travaux.

Cession des lots B1, B3 et Modul'air.

Lancement des études de requalification des espaces publics et de création d'un nouvel équipement public sur la place des Accords de Paris.

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

L'année 2020 a été consacrée à la mise en œuvre des procédures ad-

ministratives 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 : 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.

Les Hautes-Bornes



CHOISY-LE-ROI

AMÉNAGEMENT



- 5 HA de ZAC
- 600 logements diversifiés
- 2 000 M² d'activités type PME-PMI
- 1 équipement sportif de 1 928 M²

La dynamisation du sud de la ville se poursuit

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 démon-

tées par RTE au début du dernier trimestre 2019.

Nouvel équipement pour les sportifs

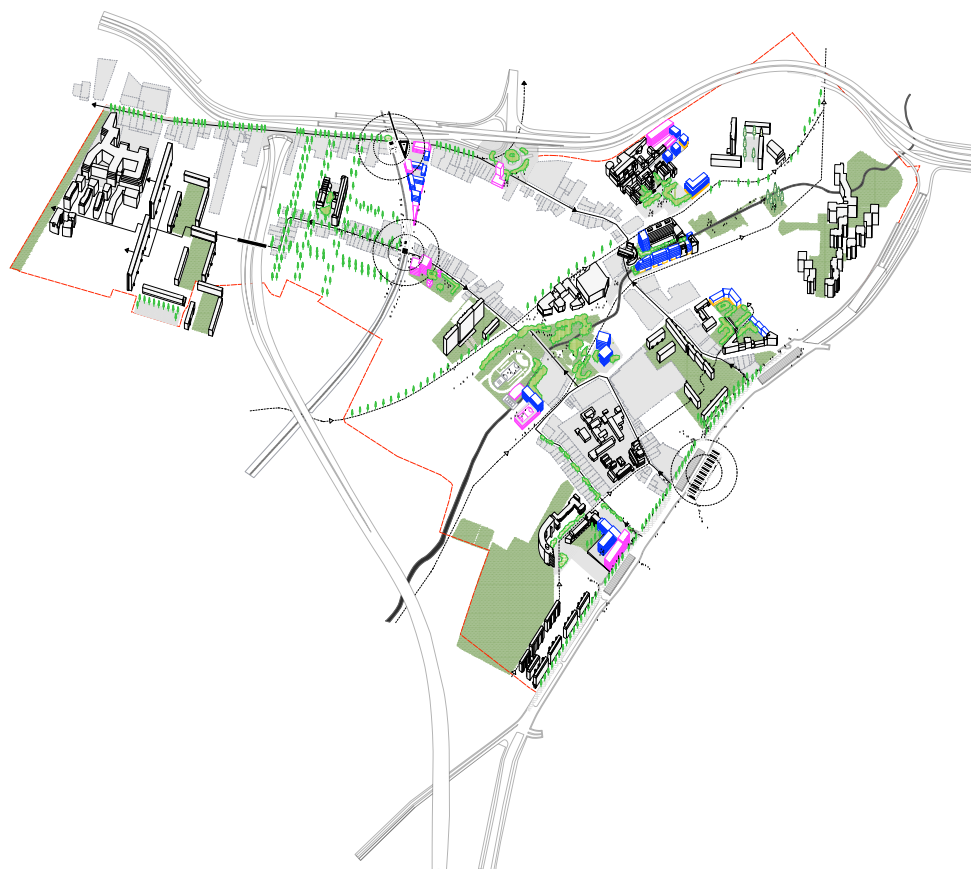
Sadev 94 a piloté la réalisation d'un équipement sportif comprenant un gymnase de près de 2000 m² destiné à la pratique sportive associative et scolaire avec une tribune pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, une zone de course en extérieur pour le cycle athlétisme des groupes scolaires ainsi qu'un 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 logement 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.

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.



Étude stratégique



“ 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.

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 groupe 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).

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 fut l’occasion de faire la synthèse des projets et de traduire une première tendance prospective d’évolution de la démographie de la commune. L’étude a porté notamment 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 a été 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.

Cette étude a permis de produire un plan-guide qui donne la stratégie globale de développement de la Ville à l’horizon 2040.

Elle décline en actions transversales les enjeux de développement de la ville, identifie des actions à court terme et précise le devenir de secteurs opérationnels prioritaires pour la Ville.

Ivry Confluences





AMÉNAGEMENT



- 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

Le nouvel élan d'une opération ambitieuse et équilibrée

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

Confié à Sadev 94, son aménagement répond à une volonté d'équilibre économique, social et environnemental. Plus d'un million de mètres carrés seront répartis entre immobilier d'entreprise et résidentiel. De nombreux équipements publics sont prévus : trois groupes scolaires, un collège ainsi que des structures pour la petite enfance, le sport, les loisirs...

En outre, la création de squares, de mails récréatifs et d'un vaste parc en bord de Seine changera profondément le quotidien des usagers du quartier.

La ville s'étoffe, s'ouvre et se végétalise

Le projet comporte une forte dimension environnementale, avec l'ambition de mettre la nature au cœur de la ville et le développement d'un vaste réseau de chaleur alimenté par géothermie.

INITIATIVES

- 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...

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 Bérim et EPDC.

“ Un pôle majeur de développement francilien ”

Ivry Confluences



IVRY-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT



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 2023, 90 000 m² de droits à construire ont été cédés, sur des programmes majoritairement résidentiels. De nouvelles promesses de vente représentant 20 000 m² ont également été contractualisées dont un tiers d'activités économiques.

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.

Le démarrage des travaux du parc

L'année 2023 a été marquée par le lancement d'un certain nombre de chantiers d'espaces publics qualitatifs, avec la création d'espaces verts de proximité accompagnant la livraison des programmes de logement et d'équipements ainsi que d'un espace accueillant le marché de plein vent du quartier d'Ivry Port.

Ce fut également le début de la réalisation de la première partie du Parc qui se développera le long de la Seine. La livraison en 2024 de cette première phase d'un demi hectare posera le jalon d'un large espace vert, qui totalisera à terme 12 hectares et près de 500 arbres plantés.

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.



Jean-Paul Faure-Soulet

Maire de La Queue-en-Brie

Vice-Président du Grand Paris Sud Est Avenir

Conseiller métropolitain du Grand Paris



Le projet de la Zac Notre-Dame évolue.

Les grands enjeux urbains de notre ville sont les mêmes que ceux de 2014 (début de mandat). Ils concernent notamment la mise en place d'un boulevard urbain sur la RD4 en créant notamment des logements sur le côté droit en provenance de Pontault-Combault.

De plus, nous souhaitons sauver et garder un maximum de zones agricoles et naturelles (actuellement cultivées) en collaboration avec Île-de-France Nature et la Métropole du Grand Paris.

Nous souhaitons également mettre en valeur le patrimoine de notre commune, en réhabilitant en partenariat avec le GPSEA, l'Hermitage et en créant un centre-ville vivant en partenariat avec la Métropole du Grand Paris.

Le projet de la Zac Notre-Dame évolue. Je suis très heureux de voir l'arrivée du Macdonald et du Grand Frais se concrétiser. J'espère que le projet de délocalisation de l'étude notariale sera réalisé. Je souhaite que l'opération avec Stonehedge se réalise au plus vite.

Zac Notre-Dame



AMÉNAGEMENT



INITIATIVES

- **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'ouvrage, de rétention

- 23,5 HA de ZAC mais une intervention limitée à 50% afin de tenir compte des enjeux environnementaux rencontrés (zones humides et espèces protégées)
- Programme immobilier d'activités PME-PMI et de commerces

2023—2024

Vente du lot Activités au promoteur Stonehedge pour un programme à vocation économique de près de 20 000 m².

Ouverture du restaurant McDonald's au second semestre 2024.

Ouverture du commerce Grand Frais en 2024.

Réalisation et livraison des abords des lots de commerces.

Finalisation des études de conception des voiries bordant les abords du lot activités de Stonehedge, puis lancement de la consultation travaux, désignation des entreprises et démarrage des travaux.

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. 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.

Les enseignes Grand Frais et McDonald's ont démarré leurs travaux durant l'été 2023.

En ce qui concerne les travaux, le dossier de consultation des entreprises a été réalisé en vue de l'agrandissement et de la requalification du chemin des Marmousets. Après mise en concurrence, les entreprises de travaux ont été désignées fin novembre 2023.

Trois écoles à rénover

CONSTRUCTION



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

2023–2024

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

Démarrage de la phase 1 des travaux d'extension et de restructuration de l'école élémentaire Jean-Moulin.

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 trois 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.

“ Anticiper les besoins de demain ”

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.

Durant l'année 2023, les travaux de l'extension de l'école maternelle Jean Moulin se sont achevés. La livraison de cette phase a permis d'engager les travaux de la phase 2, restructuration des locaux de l'ancienne école. La désignation des entreprises et le démarrage des travaux de l'école élémentaire Jean Moulin sont effectifs. Les travaux de ces deux écoles se déroulent en site occupé.

INITIATIVES

- **Réhabilitation** de corps de fermes existants
- **Démarche HQE** intégrée dès la phase d'étude : minimisation de l'impact sur l'environnement immédiat, choix de concepts d'écogestion et d'écoconstruction, respect du confort des futurs usagers
- Chantier à faibles nuisances au niveau de la phase d'exécution
- **Réduction des consommations** de ressources naturelles au niveau de l'exploitation

CONSTRUCTION



“ Très impliqué dans la vie culturelle rungissoise, le conservatoire est l'un des piliers culturels de la commune.

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.

Suite à l'infructuosité du 1^{er} appel d'offres en 2020, la Ville de Rungis a relancé un 2nd appel d'offres en 2021 ayant abouti à la désignation de 6 entreprises et un démarrage de l'opération fin novembre 2021.

Les travaux de réalisation de l'équipement, qui ont débuté début 2022, doivent s'achever en juin 2024, avec un retard important découlant de la substitution d'une entreprise défaillante et à différents aléas de chantier. Sadev 94 accompagne la Ville dans la gestion de ces imprévus aux multiples conséquences techniques et financières.



Olivier Trayaux
Maire de Sucy-en-Brie

“ Il faut tenir compte de l’histoire des lieux, ne pas ignorer le passé mais au contraire valoriser les points forts de l’existant et élaborer le projet autour.

Vous êtes Maire de la ville de Sucy-en-Brie depuis le 5 novembre 2023. Quel est votre regard sur l’opération du centre-ville qui est aujourd’hui bien avancée ?

Je me situe dans une totale continuité avec le projet porté par Marie-Carole Ciuntu qui est désormais dans l’une de ses dernières phases. **Nous voyons se dessiner la nouvelle partie du centre-ville** située autour du marché avec la construction des deux immeubles qui formeront la future place et celui de la résidence de l’Orangerie bien avancé (ancienne Poste). Son volume, qui se devine, paraît bien proportionné laissant apparaître de belles surfaces commerciales en RDC.

Il a été mis beaucoup de soins à l’insertion de ses immeubles et à l’articulation de cette partie de la ville avec le bourg ancien qui s’étend jusqu’à l’église. Ainsi, **notre centre-ville prend forme sous nos yeux autour de ses points forts bien mis en valeur**, à savoir le Château, le marché, le parc Montaleau et nous pouvons déjà prédire qu’il sera très agréable d’y déambuler.

En quoi cette expérience va-t-elle nous aider pour mener le projet Cité Verte Fosse Rouge ?

L’expérience du Centre-Ville nous sera utile car elle nous permet de savoir ce qu’il faut faire et ne pas faire en matière d’aménagement. **L’insertion dans le paysage existant est, par exemple, essentielle.** Il faut tenir compte de l’histoire des lieux, ne pas ignorer le passé mais au contraire valoriser les points forts de l’existant et élaborer le projet autour.

La topographie est également très importante. Sans oublier le **dialogue avec les habitants.** C’est avant tout pour eux que ces projets existent. Nous voulons raccrocher le quartier Cité Verte-Fosse Rouge au centre-ville et, de ce point de vue, pouvoir s’appuyer sur le même aménageur est certainement un plus.

Quels sont les principaux enjeux de la programmation de la Zac ?

Sur le quartier Cité Verte Fosse Rouge, il y a trois sites d’études : celui de l’école de la Fosse Rouge (après son déménagement à la rentrée prochaine dans la nouvelle école en cours de construction), le bas de la Cité Verte face au Rond d’Or et le Rond d’Or lui-même. Le site de l’école sera le premier à être aménagé. Le reste se fera ensuite progressivement.

Parmi les enjeux les plus importants, citons celui de **garder un pôle commercial et de services dynamique**, celui d’**améliorer les circulations entre la Fosse Rouge et la Cité Verte** ou encore celui de **renforcer les copropriétés** afin de rééquilibrer un quartier dans lequel les logements sociaux sont présents en nombre important. ●

Zac Centre-ville



SUCY-EN-BRIE

AMÉNAGEMENT



- 7 HA de ZAC
- 350 logements dont 25 % sociaux
- 5 500 M² de locaux commerciaux en pieds d'immeubles
- 1 parking public souterrain de 180 places

2023–2024

Cession à Eiffage Immobilier des lots D et E en juillet 2023.

Reprise des derniers travaux du marché et levée des dernières réserves.

Poursuite de travaux du lot C avec une livraison prévue pour mai 2025.

Reprise des études et lancement des travaux de la requalification des rues Berteaux et Fontaines et de la place du marché pour une livraison 6 mois avant la livraison des bâtiments D&E.

Le centre-ville

Lancée en 2016 sous l'égide de la ville de Sucy-en-Brie, la ZAC Centre-Ville poursuit sa mue. Un patrimoine architectural et naturel remarquable, de nombreux équipements, un pôle de transports multimodal à proximité, et un marché municipal dynamique, sont autant d'atouts qui constituent le cœur de Sucy-en-Brie mais qui peinent pourtant « à faire centre-ville ».

A l'origine du projet résidait donc cette volonté de doter Sucy d'un véritable centre, avec des commerces attractifs, de nouveaux espaces publics, la construction de logements et l'aménagement d'espaces verts, le tout sur un foncier occupé en majeure partie par des stationnements de surface.

Son attractivité peu à peu renforcée

L'aménagement des jardins du château, de la place de la Métairie et du parking Jean-Marie Poirier en 2019 constituent le point de départ de cette transformation. La piétonisation du bourg ancien et l'implantation de nouveaux commerces ont également contribué au renforcement de l'attractivité du centre-ville.

Le Clos Sévigné, premier lot de la ZAC à avoir été commercialisé, a été livré à l'été 2021. 38 logements de qualité, un commerce de cycles de l'enseigne GIANT et la nouvelle Poste installés en rez-de-chaussée préfigurent le nouveau visage du centre-ville. Cette première opération a permis de lancer la démolition de l'ancienne Poste.

Les permis de construire des lots D et E valant autorisation d'exploitation commerciale, ont été obtenus en fin d'année 2022 permettant la signature

d'un bail entre l'opérateur commercial de Sadev 94, Fiminco, et le groupe Monoprix. 150 logements, le déplacement du Monoprix et des commerces proximité, dont les travaux ont démarré à l'hiver 2023, viendront ainsi encadrer le marché rénové.

Ce dernier a été livré le 31 mai 2023. Les commerçants ont quitté le marché éphémère qui avait été érigé à l'arrière du château pour de nouveaux stands, le tout au sein d'un équipement plus agréable et convivial.

Afin de rendre possible les futurs chantiers des programmes immobiliers, d'importants travaux de dévoiement de réseaux ont été réalisés et Sadev 94 s'est rendue propriétaire, via une procédure d'expropriation, des derniers bâtiments situés rue M. Berteaux. Les 4 locataires ont été relogés dans le parc social fin février 2023. Dès la libération des bâtiments effective, Sadev 94 a procédé à leur déconstruction, dernière condition à lever pour signer la vente des terrains avec Eiffage, le promoteur des lots D&E.

La vente des lots D&E a été signée le 24 juillet 2023 pour un montant de 12,1 M€ HT et Eiffage a démarré son chantier fin novembre 2023. La livraison des bâtiments est prévue pour le T2 2026.

Cité-Verte Fosse-Rouge



SUCY-EN-BRIE

AMÉNAGEMENT

- 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

2023–2024

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

Acquisition du foncier ville pour un montant de près de 15 M€ fin décembre 2023.

Désignation du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine Le Studio Sanna Baldé + Taktyk + Ingetec.

Passage du projet en commission QDF au T2 2024.

Désignation d'Alto Step + Mobius comme AMO DD et de ville ouverte comme AMO concertation.

Présentation et partage du plan guide au T1 2024
Reprise des inventaires faune/flore.

Lancement d'une consultation promoteurs pour les lots F1 et F2 et désignation du ou des lauréats au T2 2024
AVP T2 2024.

Dossier de réalisation de la ZAC fin 2024.

INITIATIVES

Une programmation unifiée autour de 3 grands principes :

- La perméabilité
- La sobriété
- L'accessibilité
- Inscription du projet dans la démarche Quartier Durable Francilien portée par Ekopolis



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.

Par délibération en date du 15 février 2023, le conseil territorial de l'EPT a désigné Sadev 94 en qualité d'aménageur.

Écoles de la Fosse Rouge



SUCY-EN-BRIE

CONSTRUCTION

INITIATIVES

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



- 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

2023–2024

Démarrage des travaux
en mars 2023.

Livraison en juillet 2024.

Ouverture en septembre 2024.



Un des points essentiels de ce projet : l'intégration au paysage avec l'utilisation de la topographie existante dans la forme propre de l'architecture.

• Anne Pezzoni, architecte

Une réponse à la hausse des effectifs scolaires

Face à l'augmentation de sa population, la commune de Sucy-en-Brie a décidé d'accroître sa capacité d'accueil des effectifs scolaires en lançant la construction d'une école maternelle ainsi que d'une école élémentaire.

La démolition du Groupe Scolaire existant de la Fosse Rouge est programmée, 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

Ces nouvelles écoles de 20 classes permettront d'accueillir les élèves des futurs logements de la ZAC de la Cité Verte Fosse Rouge qui jouxte les nouvelles écoles, ainsi que les effectifs actuels du Groupe Scolaire de la Fosse Rouge.

Leur construction se veut comme la vitrine des ambitions portées par la ville pour ce quartier. Ce projet est donc l'occasion de repenser le fonctionnement des écoles en intégrant dans la réflexion de nouvelles formes de pédagogie. Leur coût global toutes dépenses confondues est estimé à 15 M€ HT. Elles doivent être livrées pour la rentrée scolaire de septembre 2024.

Zac Val-Pompadour



AMÉNAGEMENT



- 125 000 M² de parc d'activités
- 650 logements
- 231 chambres d'étudiants
- 4,5 HA d'espaces verts

2023–2024

Démarrage des travaux de construction des 3 tranches du lot A3 par le promoteur FP Pompadour.

Clôture de la concession d'aménagement de la ZAC.

Rétrocession des espaces publics.

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 constitue maintenant le trait d'union entre l'avenue Julien Duranton 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, correspondant à la première tranche du lot A3.

Le 26 octobre 2023, un autre arrêté de PC correspondant à la 2ème tranche du lot A3, a été délivré dans le cadre de la construction d'un garage automobile d'une surface de 2 051 m² de SDP.

L'arrêté de PC de la troisième et dernière tranche du lot A3 a été obtenu courant décembre 2023. Il s'agit d'un petit hôtel hybride.

Durant l'année 2023, un travail sur la mise à jour des parcelles à rétrocéder au département et à la ville a été réalisé. Il permettra d'acter la rétrocession des voiries en 2024 et de clôturer l'opération.

“ Créer une identité pour ce nouveau quartier par une cohabitation harmonieuse entre logements, activités, commerces, équipements et espaces verts.





Éric Vivier
Président du Paris-Saclay Cancer Cluster

Quels sont les principaux objectifs de développement du Paris-Saclay Cancer Cluster dans la ZAC Campus Grand Parc, et comment prévoyez-vous de les atteindre ?

Nous avons pour ambition de réunir avec le PSCC tous les acteurs clés pour accélérer la recherche et l'innovation contre le cancer afin de mieux diagnostiquer, traiter, guérir et améliorer la qualité de vie des patients, sachant que 4 millions de personnes vivent avec un cancer en France et quelque 430 000 nouveaux cas sont diagnostiqués chaque année.

Campus Grand Parc sera le point de convergence d'un véritable écosystème d'innovation à grande échelle catalysant les échanges et les collaborations entre tous ses acteurs.

Pour cela, le PSCC s'appuie sur ses fondateurs (Gustave Roussy, Inserm, Institut Polytechnique de Paris, Université Paris-Saclay, Sanofi) et partenaires privilégiés (AP-HP, Institut Curie, Unicancer...) ainsi que sur son écosystème de plus de 100 entreprises – grands groupes pharmaceutiques, start-ups, biotechs, institutionnels, investisseurs, constituant un réseau d'excellence et rassemblant les meilleurs experts académiques, industriels, privés et publics.

Quels sont les facteurs clés qui ont motivé le choix de la ZAC Campus Grand Parc pour établir ce cluster dédié à l'oncologie, et comment cette localisation contribuera-t-elle à ses ambitions et à son impact dans le domaine ?

Le PSCC, doté d'un budget de 100 millions d'euros de l'État, dans le cadre de France 2030, a une lettre de cadrage claire des autorités pour construire cette « ville nouvelle » : accélérer la transformation de la science en nouvelles solutions thérapeutiques pour les patients et contribuer à la souveraineté française.

La ZAC Campus Grand Parc, située dans le sud francilien, entre Paris et le plateau scientifique de Saclay, près de l'hôpital Gustave-Roussy, 1^{er} hôpital de cancérologie en Europe, représente une localisation de choix pour construire un bio cluster de 100 000 m² dédié à l'innovation et à la lutte contre le cancer, à moins de 20 minutes du centre de Paris.

Pour accélérer la recherche contre le cancer, le cluster propose aux entrepreneurs européens les plus prometteurs une connexion unique à trois sites hospitaliers d'envergure (Gustave-Roussy, Paul-Brousse AP-HP, Kremlin-Bicêtre AP-HP), des universités et écoles d'ingénieurs à proximité, des chercheurs et cliniciens de renommée mondiale, des patients. Ainsi le PSCC construit ce nouveau lieu d'excellence et fournit aux projets innovants un accès privilégié aux meilleurs experts et ressources pour faciliter le développement de leur innovation : essais cliniques, échantil-

lons, plateformes technologiques, infrastructures, laboratoires, formations. Un écosystème dynamique propice à l'émergence de nouvelles solutions pour les patients.

Pouvez-vous nous parler des synergies attendues entre les institutions de recherche, les entreprises et les professionnels de la santé au sein de ce cluster ? Comment envisagez-vous de favoriser la collaboration et l'innovation au sein de cette communauté oncologique émergente ?

Pour inventer l'oncologie de demain, il faut créer des ponts entre tous ces acteurs, rapprocher les industriels des expertises académiques pluridisciplinaires, dynamiser les échanges et les partenariats !

Le PSCC a déjà sélectionné plus de 35 start-ups innovantes que nous allons accompagner pour accélérer la réussite de leurs projets.

En fédérant chercheurs, cliniciens, étudiants, industriels travaillant sur un même sujet, on crée un terrain fertile. Le PSCC favorise ces connexions et contribue activement à développer en France les traitements et diagnostics de demain qui permettront d'améliorer concrètement la vie des patients atteints de cancer.

Générer ces synergies pour susciter l'innovation et faciliter le développement de projets prometteurs, voilà la mission du PSCC. ●

Campus Grand Parc





Perspectives de livraison 2024

Livraison du lot A1a (130 logements résidence sociale), construit par Adoma et conçu par Avenir Cornejo.

Livraison du lot D1b (24 000 m² SDP de laboratoires/bureaux/résidence/hôtel/crèche), construit par Linkcity et conçu par MGAU et NRAU.

Livraison du lot B4 (15 500 m² SDP de tertiaire) construit par Crédit Agricole Immobilier et conçu par Éric Lapierre Expérience.

Livraison des premiers espaces publics du cluster Sciences et Santé et d'une partie du parvis de la station de métro Villejuif Gustave Roussy.

Livraison de la gare Villejuif-Gustave Roussy ligne 14.

“ 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.

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 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. Le site a été sélectionné en 2023 par le Paris Saclay Cancer Cluster pour y installer le bio cluster français pour l'accélération de l'innovation dans la lutte contre le cancer.

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 ébullition

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 la fin de l'année 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.

De nombreuses étapes de développement franchies

Suite à la commercialisation l'année passée des lots C1a (19 000 m² SDP en résidentiel), C1b (5 000 m² en tertiaire/

lieu hybride fédérateur) et C1c (7 500 m² en résidentiel social), les projets architecturaux ont été validés et les permis de construire respectifs ont tous été déposés. Il en va de même pour le lot H3 (1 000 m² SDP en résidentiel) dont le PC a été également obtenu. L'Étude de Pôle d'intermodalité des transports en commun a franchi une nouvelle étape avec la validation de la configuration finale du pôle bus et du plan de financement.

Dans le quartier Alexandre Dumas objet du protocole de requalification d'ensemble signé en 2022, le plan guide et le plan de développement ont été validés en 2023. Ce point d'étape a permis de mettre sur les rails la phase opérationnelle des travaux et relogements, et de lancer les études AVP des espaces publics dans une logique de renaturation et d'apaisement du quartier.

Parallèlement, la collaboration initiée dès 2022 avec le Paris Saclay Cancer

Cluster a été entérinée par la signature d'une convention de partenariat réunissant Sadev 94, le PSCC, l'ensemble des propriétaires de bureaux et de laboratoires de la ZAC (Kadans, Perelis, Crédit Agricole Immobilier et Bart), mais également Wacano, propriétaire du Villejuif Biopark.

Cette convention permettra de fédérer l'ensemble des acteurs en vue de développer et de faire rayonner le biocluster à l'échelle nationale et internationale.

Concernant le secteur Sud de la ZAC, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics emmenée par l'agence LAQ (architecte-urbaniste-paysagiste) a été désignée en juin 2023 dans l'objectif de réinterroger la conception et le fonctionnement du plan masse et des espaces publics selon les thématiques suivantes :

- la place du végétal, du paysage et des objectifs de transition écologique dans le projet ;
- la constructibilité et le niveau de densité du projet ;
- l'amélioration des mobilités et des porosités dans et autour de cette zone.

Depuis l'été dernier, un travail de diagnostic exhaustif du site (patrimoine, sols fertiles, état réglementaire, etc.) a été mené et une première réflexion a débuté sur des scénarios de conception du projet dans l'objectif de valider un nouveau plan masse dans le courant du premier semestre 2024.

Pour marquer les engagements écologiques du projet urbain, la charte de transition écologique de la ZAC élaborée par l'AMO Vizea a été délibérée par les collectivités concédantes dans le courant de l'année. Elle permet de porter des ambitions fortes pour le développement

durable, la performance écologique et la renaturation des projets du quartier, à l'échelle des espaces et équipements publics comme des projets immobiliers. Désormais, chaque projet sera étudié à l'aune de critères techniques et de bien-être relatifs à la sobriété carbone et énergétique, la gestion des eaux, la santé et le bioclimatisme ou encore la nature et la biodiversité.

Enfin, le projet se veut au plus près des attentes des habitants et usagers par la mise en œuvre d'une politique de communication et de concertation initiée à l'appui de l'AMO État d'Esprit. Suite à la validation de la stratégie participative par la collectivité, de premières actions d'information sur le projet, de concertation sur la question des commerces et de visite du site ont pu avoir lieu dans le courant de l'année 2023.

Ce processus de partage a vocation à se poursuivre et à s'intensifier sur l'année 2024 au fur et à mesure de l'avancement opérationnel de la ZAC.

Des chantiers majeurs en cours

L'année 2023 est celle de la montée en puissance des chantiers du quartier. La fin du gros œuvre du lot D1b (24 000 m² SDP de laboratoires / bureaux / résidence / hôtel / crèche), le démarrage de ceux des lots D1a (24 500 m² SDP de laboratoires et de bureaux) et B4 (15 500 m² SDP, 100% tertiaire) ont permis de confirmer l'accélération et le dynamisme du cluster Sciences et santé. Au nord de la ZAC, le lot A1a poursuit

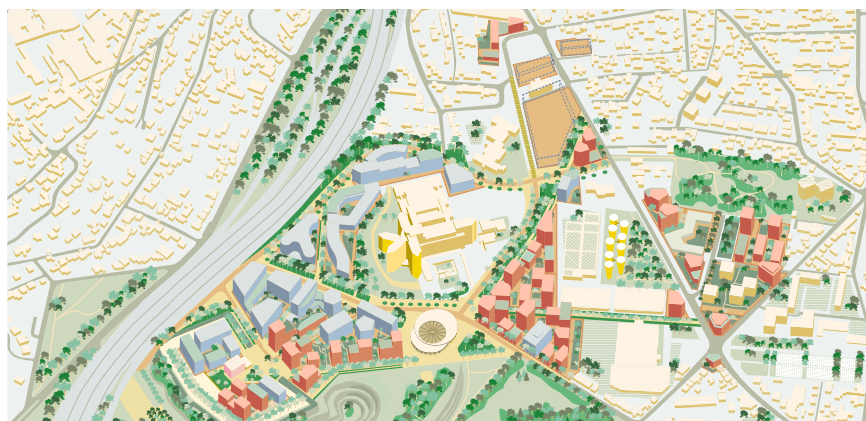
en parallèle son chantier pour la livraison de la résidence sociale prévue début 2024, et la construction des lots H1, H2 et H5 cédés en 2022 a démarré.

Après le démarrage des premiers travaux d'espaces publics autour de Gustave Roussy et du biocluster, la deuxième phase de travaux autour du Pôle intermodal de la future station Villejuif - Gustave Roussy a été lancée, dans l'objectif d'assurer la desserte du site pour la mise en service de la ligne 14 fin 2024, puis de la ligne 15 fin 2025.

Le quartier Dumas a également vu s'engager les premiers travaux qui permettront à terme sa requalification d'ensemble, avec le lancement de la démolition d'une résidence, et le démarrage de la réhabilitation d'une partie des logements existants.

En parallèle, les qualités environnementales, paysagères et urbaines du projet urbain ont permis d'obtenir de nouvelles subventions importantes pour porter les ambitions prévues : Fonds Vert Recyclage des Friches (État), 100 Quartiers innovants et écologiques (Région Île-de-France), Étude de Pôle (Société du Grand Paris).

Enfin, une étape majeure a été franchie avec la signature des accords d'échanges fonciers avec Gustave Roussy, permettant à Sadev 94 de stabiliser son périmètre d'intervention au sein de la ZAC, et à Gustave Roussy de lancer son projet de nouvelle construction dédiée à la recherche contre le cancer.



AMÉNAGEMENT



- 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

2024

Livraison du lot B1d comprenant un hôtel et le siège social de Legendre Construction Île-de-France.

Finalisation des travaux d'espaces publics nécessaires à la livraison du lot B1d.

Lancement d'un concours d'architecte sur le lot A et dépôt d'un permis de construire.

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. Depuis 2020, la nouvelle municipalité a souhaité que l'opération Aragon, dans un cadre financier maîtrisé, intègre de nouveaux axes d'une réorientation pour les derniers lots à livrer en veillant notamment à augmenter la part de logements sociaux, à améliorer la part d'espaces verts publics ou privés mais également à maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements.

Une desserte en transports exceptionnelle

Cette opération s'appuie également sur la requalification de la RD 7 réalisée en 2013-2014 par le Département. Elle accompagne la réorganisation du pôle de transport multimodal Louis-Aragon, lieu d'interconnexion entre les bus, la ligne 7 du métro, le tramway T7 et, à terme, la future station de la ligne 15 du Grand Paris Express dont la mise en service est prévue en 2025.

Alors que les 36 premiers logements en accession sociale avaient été livrés en 2016, le projet a été déclaré d'utilité publique en 2017, ce qui a assuré à Sadev 94 toute la maîtrise du calendrier foncier. Depuis 2018, ce sont près de 300 logements en accession, une ré-

sidence étudiante, des surfaces dédiés à du commerce, des bureaux qui ont été achevés et livrés permettant ainsi d'accompagner le développement du pôle de transport multimodal.

Reprogrammation des lots A, E, et F

Dans le cadre de la réorientation du projet souhaité par la municipalité, un nouvel architecte-urbaniste a été désigné (Agence Barrault-Pressacco) et une reprise des études urbaines a été entamée depuis 2021 permettant d'identifier notamment les possibilités de reprogrammation des lots A, E et F. Ce travail s'est poursuivi sur l'année 2023 par la production de nouvelles fiches de lots conformes au CPAUPE ainsi qu'aux scénarii de reprogrammation validés par la collectivité et permettant de réenclencher un travail de conception avec les constructeurs sur les trois derniers lots de la ZAC.

En parallèle, les travaux de construction du lot B1d se sont poursuivis permettant d'envisager une livraison de l'hôtel ainsi que du futur siège de Legendre Construction Ile de France au début de l'année 2024. Des travaux d'aménagements des espaces publics situés aux abords de ce lot ont également été menés afin d'accompagner la livraison de ce nouveau programme.

Groupe scolaire Nord



CONSTRUCTION



Perspectives 2024

Finalisation de l'AVP des espaces publics confirmant les qualités d'adressage du groupe scolaire.

Travail sur la programmation du groupe scolaire.

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 dont la programmation pourra atteindre entre 13 et 18 classes (soit jusqu'à 7 classes maternelles et 11 classes élémentaires), pourra également comprendre un restaurant scolaire ainsi que des locaux pour l'accueil périscolaire et de loisirs.

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.

Dans le cadre du plan guide du quartier Alexandre Dumas validé en 2023, la réflexion a été conduite pour repositionner le groupe scolaire au cœur du futur quartier, dans un environnement apaisé : il s'adressera sur un parvis piéton face à l'extension végétalisée du parc du 9 mai 1945, inséré au cœur d'un système de voiries limitant l'usage de la voiture et dans une trame urbaine végétalisée et décarbonée.

“ 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.



Ivry Confluences | Ivry-sur-Seine

Quartier de Triage



VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

CONSTRUCTION



- 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

2023–2024

Travaux : gros œuvre terminé. Hors d'eau achevé hors bâtiments en charpente bois, hors d'air en cours.

Pose des cloisons à l'avancement du hors d'air.

Livraison des locaux d'activités au T1 2024 et des premiers logements fin 2024.

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.



Logements, activités, commerces.



Pierre Bell-Lloch
Maire de Vitry-sur-Seine

“ Notre ville s’inscrira dans la métropole de demain

La ZAC Rouget de Lisle arrive à son terme, quels principaux enseignements en tirez-vous ?

Tout d’abord, je crois que nous pouvons nous féliciter de la capacité d’écoute de Sadev 94 et le maintien des objectifs fixés. Ainsi, cette réalisation portait des ambitions de renaturation tout en accueillant des centaines de logements et d’emplois. Ces objectifs ont été atteints en permettant, en proximité du boulevard principal de la commune, un accompagnement de l’arrivée du Tram en réhabilitant un quartier vieillissant et vétuste.

Quel va être l’impact de l’arrivée des deux nouvelles gares de la ligne 15 sur votre commune ?

Avec deux stations de métro de la ligne 15, Vitry-sur-Seine va connaître un essor exceptionnel permettant de requalifier un quart de son territoire, déjà le plus grand du département. Au centre-ville, un projet du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) sur plus de 450 logements existants, va reconstruire le cœur de ville pour un développement bénéficiant aux habitants de nos quartiers populaires. Reconstruire de la ville sur la ville devient un enjeu primordial dans nos villes denses de petite couronne.

Pour conclure, comment abordez-vous le Programme National de Renovation Urbaine ?

Nous espérons un programme exemplaire sur la renaturation de notre cœur de ville et la co-construction avec les habitants de cette zone. Une dynamique répondant aux besoins des habitants, devra permettre une ambition à l’image de la nouvelle gare de la mairie de Vitry-sur-Seine. Notre ville s’inscrira ainsi dans la métropole de demain en prenant sa part de la création d’emplois tout en offrant un environnement résilient aux changements climatiques et aux besoins sociaux des habitants. C’est un projet de grande envergure déterminant et enthousiasmant. ●

Domaine Chérioux



VITRY-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT

INITIATIVES

Engagement de la
Démarche Écoquartier
dès 2023

- 36 HA de ZAC
- 10 HA d'espaces verts et boisés
- 110 000 M² dédiés à l'emploi, à la formation et à la recherche ainsi que des logements pour les chercheurs et les étudiants

2023–2024

Développement d'une stratégie de communication en direction des acteurs de la formation.

Poursuite de la commercialisation.

Poursuite de l'aménagement des espaces publics.

Commercialisation des premiers programmes en faveur de l'UPEC et de Patriarche.

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 2022 a été livré le bâtiment construit par 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. Ce partenariat avec l'UPEC a continué avec le développement de près de 6 000 m² supplémentaires dans des bâtiments en réhabilitations, dans le but d'accueillir de nouvelles structures d'enseignement liées à la santé. Un premier bâtiment de près de 1 000 m² a été livré, le second le sera à la rentrée 2025.

Enfin, les discussions avec le promoteur Bart, du groupe Patriarche, se sont poursuivies jusqu'à la signature d'une promesse de vente pour la réalisation d'un bâtiment de 8 200 m². Le projet, comprendra du bureau, de l'activité, de l'espace de formation, et de restauration.

Sadev 94 continue sa prospective sur les 60 000 m² de SDP restant à commercialiser auprès d'entreprises et de centres de formation.

Côté travaux, l'année 2023 a été consacrée à l'anticipation des travaux de prolongement des raccordements et des espaces publics en général de la ZAC, ainsi qu'au sujet de clôture du Domaine.

“ Valorisation d'un patrimoine des années 30 dans un cadre exceptionnel.

AMÉNAGEMENT

INITIATIVES

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

- 9 HA de ZAC
- 35 250 M² d'activités économiques (bureaux, activités productives, EPHAD)
- 924 logements
- 5 415 M² de commerces de proximité
- 1 400 M² d'équipements publics

2023-2024

Poursuite des acquisitions foncières et des démolitions d'anciens immeubles.

Livraison de programmes de logements (Cibex, Valdevy) et poursuite de chantiers (Sogeprom).

Signature avec ALSEI sur la PSV du lot D, et la vente du lot F pour un total de 37 000 m².

Travaux d'aménagement de placettes et sentes.

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. Les travaux de reprise des abords des lots en construction, ainsi que de réalisation des placettes et sentes, se poursuivent en 2023.

La construction du terminal de collecte sélective est terminée.

La première œuvre d'art de la ZAC, installée sur deux placettes, a été inaugurée en 2022. C'est maintenant la seconde œuvre qui est à l'étude avec la Ville de Vitry-sur-Seine.

À ce jour, la ZAC a livré 657 logements, sur un total de 924 logements (dont 39% sociaux). 5 415 m² de SDP de commerce sera développé, soit une dizaine de cellules commerciales. Le pôle économique, dont le lot E est en construction, comprendra 24 211 m² d'activité économiques (artisanat et activité productive) et 4 377 m² de bureaux. L'année 2023 a vu la signature d'une promesse de vente avec le promoteur ALSEI pour le lot F de la ZAC. La signature d'une promesse avec le même promoteur pour le lot D (plus de 27 000 m² de SDP) est prévue en décembre, finalisant ainsi la commercialisation de la ZAC Rouget-de-Lisle.



L'aménagement d'espaces publics et la requalification de voiries communales serviront à mieux relier le Coteau à la vallée de la Seine.



Complexe sportif | Bezons

2023, au cœur du PROGRAMME D'ACTIONS de la Fondation Sadev



Actant la moitié du programme d'actions 2020-2025 de la Fondation, l'année 2023 a été caractérisée par la mise en œuvre de nombreuses activités au Mali, comme aux Comores.

L'année 2022 avait été marquée par des défis diplomatiques, notamment la rupture des relations bilatérales entre la France et le Mali, une situation qui a persisté en 2023. Cependant, malgré ces obstacles, la Fondation a adapté son travail auprès des localités partenaires et fait avancer significativement en 2023 ses actions engagées antérieurement au Mali, grâce à la collaboration active de ses partenaires locaux.

Parallèlement, des avancées notoires ont été observées dans nos initiatives aux Comores, avec de **nouvelles opportunités qui se dessinent**, notamment grâce à notre partenariat avec le département de La Réunion et l'obtention d'un nouveau financement du ministère des Affaires étrangères.



Avancées des principales actions de la Fondation

MALI

2018 → 2024

Budget initial : 1,3 M€

Localisation : Mali
Lambatara, Région de Kayes

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

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



Un marché pour Tringa

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

L'année 2023 a permis la finalisation d'une première phase de travaux malgré une perte importante de financements équivalant à la moitié du budget de travaux.

Après une suspension en novembre 2022, en raison de la rupture diplomatique franco-malienne, les travaux ont pu reprendre en mars 2023, sur la base d'une programmation revue à la baisse, tenant compte des enjeux politiques.

La réception provisoire du marché a eu lieu le 11 décembre, après 10 mois de travaux. Cet événement, retransmis en direct à Choisy-le-Roi, a permis de visiter virtuellement l'ensemble des infrastructures réalisées, à savoir la plateforme centrale du marché, les 7 boutiques fermées en briques de terre crue ainsi que les latrines et urinoirs.

L'inauguration du marché a eu lieu le 29 février 2024 et a été retransmise en direct à Choisy pour permettre aux partenaires français d'y assister malgré l'impossibilité de se rendre sur place. Un film de clôture du projet sera réalisé à cette occasion.

MALI

2021 → 2023

Budget : 115 500€

Localisation : Mali
Maréna, Région de Kayes

Financement : Fondation Sadev, Praosim

Partenaires : AMSCID, Association RENMU



Aménagements antiérosifs à Maréna

Ce projet prévoit la réalisation d'aménagements anti-érosifs et une action de reboisement, afin de lutter contre la dégradation des sols du village de Maréna causée par l'érosion éolienne et hydrique. Les 10 diguettes filtrantes ont été terminées et réceptionnées à l'été 2023.

Les villageois ont pu constater l'impact positif des aménagements réalisés lors de la dernière saison des pluies. Concernant l'activité de reboisement, suite à la détérioration de deux tiers des plants plantés, l'ADESSO a procédé au repiquage de 100 nouveaux plants début août 2023 qu'ils ont pris soin de protéger avec du grillage.



COMORES

2021 → 2023

Budget : 245 000€

Localisation : Comores
Île de Grande Comore

Financement : Facilité Emploi
(AFD), Fondation Sadev

Partenaires : Le Gouvernorat
de Ngazidja, CADF, GREF, CFIP
de Djomani, Ulanga, Tourisme
sans frontières, Les amis de
Nyumbadjou, Parcs Nationaux
des Comores



Écotourisme & Patrimoine

Le projet « **Écotourisme et Patrimoine** » s'articule autour de trois volets : la formation aux techniques de construction traditionnelle, la construction de bungalows écologiques ainsi que la création d'un premier circuit de grande randonnée nommé **La Traversée du Karthala**.

Ce projet a connu de nombreuses avancées, à commencer par la finalisation de la conception des bungalows. Les travaux ont démarré début septembre, mais des difficultés ont rapidement été rencontrées par l'entreprise lors du creusement des fondations, entraînant l'arrêt du chantier. De nouvelles pistes de travail sont mises en œuvre pour une reprise rapide des travaux.

Concernant le volet randonnée, une mission d'un expert du département de la Réunion début octobre a permis la réalisation d'un diagnostic concernant les travaux à réaliser sur le sentier (ponts, passerelles, infrastructure de sécurité...).

Cette mission a été accompagnée et facilitée par l'Agence des Parcs Nationaux des Comores qui a rejoint le projet récemment.

Une cérémonie s'est tenue le 12 octobre 2023 au gouvernorat de Ngazidja pour présenter publiquement le tracé de La Traversée du Karthala et ses différentes étapes. L'événement s'est déroulé en présence de l'équipe opérationnelle ainsi que d'une administratrice de la Fondation, en mission pour l'occasion.

Cette cérémonie a ensuite été suivie du lancement officiel du balisage lors d'un événement organisé le 10 décembre 2023. Des élèves de l'IUT de Moroni, des scouts, des guides, des écogardes ainsi que des représentants d'institutions ont balisé 8 kilomètres du sentier à la peinture. La vidéo réalisée à cette occasion est accessible sur le site de la Fondation.

COMORES

2023 → 2026

Budget : 663 000€

Localisation : Comores
Île de Grande Comore

Financement : DAECT (MEAE)
Fondation Sadev

Partenaires : Le département
de la Réunion, Gouvernorat de
Ngazidja, Vitry-sur-Seine, CADF,
CFIP de Djomani, Ulanga, TSF,
ANYD, Parcs Nationaux des
Comores, Campus Gallois



Nouvelle action : Jeunesse et Patrimoine

Début 2023, la Fondation et le département de la Réunion, aux côtés de la ville de Vitry-sur-Seine et du gouvernorat de Ngazidja, ont obtenu un financement de 420 000 euros auprès de la DAECT (ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères), pour la réalisation d'une nouvelle action de valorisation du patrimoine bâti et naturel de la Grande Comore à travers la mobilisation et la formation de la jeunesse. Concrètement, le projet se matérialise par un programme d'échange France – Réunion – Comores, visant la formation des jeunes, dans le cadre d'un chantier de réhabilitation patrimoniale sur un site historique des Comores.

D'autre part, un volet complémentaire permettra la réalisation d'un diagnostic de sécurisation et de valorisation de La Traversée du Karthala.

Des premiers échanges avec la mairie de Vitry-sur-Seine ont laissé entrevoir une volonté d'aller au-delà d'une simple action de mobilité jeunesse. À travers le partenariat avec Campus Galois, une structure de formation initiée par le groupe Evariste (fédération d'entreprises du bâtiment et de l'aménagement paysager), les jeunes participants au chantier solidaire pourraient se voir proposer un contrat à durée indéterminée au sein des entreprises du réseau Evariste.

Les événements marquants de l'année



“ J'ai été marquée par la reconnaissance de la Fondation aux Comores témoignant de la qualité du travail mené par les équipes sur place.

• Josiane Martin

Mission d'une administratrice aux Comores

En octobre, Josiane Martin a effectué une mission de terrain aux Comores, aux côtés de l'équipe opérationnelle. Il s'agit de la quatrième mission d'un administrateur de la Fondation aux Comores depuis 2012.

Ce déplacement aux Comores a été l'occasion de participer à la cérémonie officielle de présentation de La Traversée du Karthala et d'aborder les enjeux locaux d'aménagement du territoire avec le Ministère en charge de ces sujets.

Changement de volontaire aux Comores



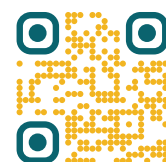
La mission de volontariat de Félicie Labat, basée aux Comores, a pris fin le 23 décembre 2023, après 15 mois. Le recrutement de sa remplaçante a été lancé en fin d'année et plus de 70 candidatures ont été reçues avec des

profils très qualitatifs. Le choix s'est porté sur Marie Rouan qui est spécialisée dans le développement et le renouvellement urbain. Sa mission a débuté le 8 janvier 2024.

Pour aller
+ loin...



www.fondationsadev.fr
Suivez-nos actualités sur nos réseaux sociaux



CRÉDITS

PHOTOS

Agence « D'ici là »
Agence Emmanuelle Colboc
Agence Engasser
Alain Delange
Altaréa Cogedim
Arc-Ame L'Agence Française
Archikubik
Compagnie de Phalsbourg
Emerige Expansiel
Expérience
Fabrice Cathala
Fernando Urquijo
Fondation Sadev
Gaétan Engasser
Groupe Pierreval
IDEVE
Infographie Paysages / Jean-Laurent Lavalette
Jean-Marie Huron
Kaufman & Broad
L'Œil du pigeon
Marc Beaudenon
Mars Architectes
Mathieu Ducros
Nexity
Ninenii / stock.adobe.com
Ogic
Photothèque Sadev 94
Promex Partners
Promogendre
Syvil Architecture
Thibault Voisin
Transamo
TVK / Myluckypixel

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGES

Narrative, Bureau de création

IMPRESSION

Imprimerie Stipa, Montreuil, mai 2024
Ouvrage imprimé sur papiers issus
de forêts gérées durablement.

