

Anticiper
pour relever
les défis
de demain

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024



ÉDITO

de **PIERRE GARZON**
Président de Sadev 94



En découvrant page après page les opérations, la diversité des actions, vous retrouverez les ambitions soutenues et portées pour promouvoir une ville de qualité où il fait bon vivre, habiter, travailler, se cultiver, s'instruire, se divertir, se déplacer et se promener. **Des territoires singuliers face à de nouveaux défis, mais une volonté très forte de développement durable en Île-de-France et aux portes de Paris tels sont les enseignements tirés des multiples rencontres et visites d'opérations.**

Travailler à l'édition du rapport d'activité c'est également poser un œil dans le rétroviseur afin de mesurer les tendances, afin de se projeter, décider, anticiper. C'est l'exercice nécessaire pour toujours plus et mieux consolider Sadev 94 dans le paysage francilien des aménageurs publics de proximité.

L'année écoulée aura donc été riche en événements. Dissolution, instabilité gouvernementale, mais plus encore une crise qui perdure, est installée et pèse. Cela n'est pas sans conséquence sur l'activité de Sadev 94 et donc sur les résultats financiers de l'exercice 2024.

Néanmoins, et dans ce contexte fortement contraint, nous tenons le cap. Les contraintes se multiplient, mais convaincus et déterminés, loin d'être résignés, parce que les collectivités qui nous ont confié mandat ont de grandes ambitions, pour leur ville et territoire, justifient l'engagement, les exigences et professionnalismes développés par les salariés de Sadev 94.

Exigences respectueuses des intérêts de chacun reste le fil rouge de Sadev 94.

L'intelligence collective au service des territoires nous anime. La proximité est l'ADN de Sadev 94.

C'est dans une étroite collaboration que nous travaillons, produisons, réalisons avec les collectivités qui nous ont confié mandat. Cette proximité est consommatrice de temps et d'énergie mais ô combien précieuse et déterminante, garante de réussite collective.

Le plan stratégique de développement validé par le conseil d'administration de Sadev 94, il y a maintenant deux ans, était nécessaire, d'ores et déjà nous constatons des avancées. Il faut aller plus loin encore, la crise puissante à laquelle nous faisons face, nous invite à innover, nous développer, coopérer. **L'urgence est réelle et la ville est une question trop belle, importante et cruciale pour être traitée comme une vulgaire marchandise.**

Plus que jamais je suis convaincu que l'aménagement public, s'inscrivant dans une grande proximité avec les citoyens, les élus, les acteurs du développement urbain est une réponse profondément moderne. **Je reste mobilisé et combatif pour que notre spécificité trouve un avenir dans un paysage institutionnel en évolution.** ●



01 **Éditos** du président
et du directeur
général
01 – 04

02 **Faits**
marquants
06

03 **Chiffres-clés**
10

04 **Gouvernance**
11

05 **Imaginer,**
concevoir et
réaliser une ville
accueillante
12

06 **Sadev 94**
Partenaire engagé
des collectivités
14

07 **Changer les pratiques,**
bâtir demain : le groupe
RSE en action
16

08 **2024, l'année**
des transitions
18

09 **Nos**
opérations
détaillées
20

10 **Fondation**
Sadev
64



ÉDITO

de Mathias
Doquet-Chassaing
Directeur général
de Sadev 94

“

Être créatif et volontariste,
consolider l'aménagement
public pour faire ville
aujourd'hui et demain,
c'est notre engagement.

« **H**old Fast » C'est une expression de marins anglais qui signifie « tenir bon face aux tempêtes ». C'est ce que nous faisons : tenir la barre avec exigence, rigueur, ténacité, mais aussi avec lucidité et sérénité.

Dans un contexte de crise durable, maintenir le cap tout en se réinventant est essentiel. Se moderniser, anticiper, se projeter : telles sont les démarches entreprises collectivement par les équipes de Sadev 94 cette année.

Face à la crise, tenir bon, ne pas se renier, et parfois rester sourd aux chants des sirènes.

Nous poursuivons notre engagement : celui d'un aménagement public pensé pour les territoires, en lien étroit avec les collectivités et les établissements publics qui nous font confiance.

Sadev 94, aménageur public, créé il y a plus de 30 ans, est en prise avec l'ensemble des évolutions que traversent les collectivités : évolutions institutionnelles, crises successives, etc... Aménageur référent dans la métropole du Grand Paris, porteur de valeurs fortes, Sadev 94 est d'abord et avant tout l'outil des collectivités locales.

Nous sommes singuliers dans le paysage des aménageurs. Cette singularité, cultivée et développée fait de nous un observateur avisé de grandes mutations urbaines, mais également environnementales, sociales et démocratiques.

C'est dans un contexte et un environnement nouveau, confrontés à des évolutions urbaines majeures induites notamment par le développement du réseau de transports que l'exigence du droit à la ville pour tous et à tous âges se pose.

Le droit à la ville, sujet central pour la fabrique de la ville

La complexification des enjeux territoriaux et urbains, la question du rapport aux éléments naturels profondément transformé, comme la place désormais centrale des citoyens dans les processus d'aménagement sont l'occasion de réinventer nos façons de penser nos villes et de les construire.

En parallèle, le contexte institutionnel et financier oblige, lui aussi, les collectivités locales à repenser leurs modes d'intervention.

Le métropolisation du territoire comme l'émergence de grands espaces régionaux correspondent à des transformations réelles des modèles géographiques. Elles se doublent d'évolutions profondes du contexte institutionnel induites par les lois MAPTAM et NOTRe et déjà amorcées par les précédentes lois de décentralisation.

Nous évoluons dans des territoires aux échelles et fonctionnements imbriqués.

Aujourd'hui, les acteurs publics font face à une série d'injonctions contradictoires. D'un côté, ils sont appelés à se recentrer sur leurs compétences propres ; de l'autre, ils doivent consacrer du temps et mobiliser des ressources pour comprendre et intégrer les dynamiques portées par leurs voisins ou par les collectivités intervenant à des échelles différentes.

À cela s'ajoutent les contraintes budgétaires. Elles pèsent durablement sur les capacités d'investissement et les budgets de fonctionnement des collectivités au moment même où tous les acteurs territoriaux doivent repenser leur rôle et leur place respectifs.

Dans un contexte marqué par l'instabilité, mais aussi par de profondes mutations, Sadev 94 est légitime.

Légitime par son histoire, qui s'inscrit dans le temps long des transformations urbaines.

Légitime parce qu'acteur engagé de ces évolutions, à la fois observateur attentif et force de proposition.

Légitime en tant qu'outil des villes et des territoires, au service des élus, des services, et des dynamiques de concertation et de participation citoyenne.

Légitime enfin par son actionnariat public et le rôle stratégique confié à son conseil d'administration.

Faire ensemble, avec toutes et tous, c'est également un chantier ouvert au sein même de l'entreprise. Un travail spécifique sur des sujets « internes » est déterminant tout comme l'ajustement des fonctions et des métiers aux besoins nés des nouveaux modèles, des évolutions technologiques, mais également induit par les effets concrets de la crise sur les résultats financiers, ce sont des enjeux décisifs pour l'avenir de Sadev 94.

Les différentes pages qui composent ce riche rapport d'activités, permettent de présenter des projets que nous portons et développons, tout comme les villes dans lesquelles nous intervenons. Ce rapport d'activités 2024 exprime les réalités et ambitions du travail réalisé. 2025 s'annonce d'ores et déjà difficile, les vents restent forts mais nous gardons le cap.

Nous nous projetons avec lucidité et optimisme vers l'avenir.

Les faits marquants 2024

FÉVRIER



Visite de Campus Grand Parc à Villejuif par le Premier ministre

Mercredi 14 février, Gabriel Attal, Premier ministre, a visité Campus Grand Parc accompagné de Christophe Béchu et Guillaume Kasbarian, respectivement ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et ministre délégué chargé du Logement. Ils ont découvert le projet déposé par Sadev 94 dans le cadre des « Territoires engagés pour le logement ».

MARS



Sadev 94 signe une promesse de vente avec Kadans Science Partner à Villejuif

Le **5 mars**, Sadev 94 a signé une nouvelle promesse de vente avec Kadans Science Partner pour un terrain situé à Campus Grand Parc. Le projet de Kadans Science Partner prévoit la réalisation de 13 500 m² de bureaux et de laboratoires. Ces installations seront destinées à accueillir des start-up et des entreprises orientées vers la recherche et l'innovation dans le domaine de la santé, en mettant particulièrement l'accent sur la lutte contre le cancer.

PREMIÈRE PIERRE



Pose de la première pierre du programme En Scène à Bagneux

Le **jeudi 7 mars**, Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux, et les directions de Sadev 94 et de Pitch Immo ont posé la première pierre du programme En Scène. Situé dans l'Écoquartier Victor-Hugo, cet ensemble immobilier mixte sera composé de 239 logements, de commerces et d'une salle de spectacle.



Présence de Sadev 94 au MIPIM

Cette année encore, Sadev 94 a participé au salon international de l'immobilier qui s'est tenu à Cannes du **12 au 15 mars**. L'occasion pour la société de mettre en avant les projets qu'elle porte tout en affirmant sa vision de l'aménagement du territoire, du développement durable et de l'innovation urbaine dans le quart sud-est francilien.



Double inauguration à Ivry-sur-Seine !

Le **16 mars**, deux projets ont été inaugurés dans le cadre d'Ivry Confluences en présence du maire Philippe Bouyssou et de dirigeants de Sogeprom, in'li et Sadev 94. La résidence Start offre 39 logements intermédiaires près de la gare. Very Arty comprend 129 logements dont 51 sociaux gérés par ICF HABITAT. Ces projets témoignent de l'engagement de la Ville et de Sadev 94 pour diversifier l'offre de logements.

JUIN



Inauguration de la résidence Gustave-Courbet à Bagneux

Le **25 juin**, Mathias Doquet-Chassaing, Marie-Hélène Amiable, maire de Bagneux, Benoist Apparou et François Bertrand, présidents d'Emerige et Emerige résidentiel, et l'artiste Eva Jospin ont inauguré la résidence Gustave-Courbet dans l'Écoquartier Victor-Hugo. Conçu par Lambert Lénack, ce projet comprend 148 logements sur 9 200 m², incluant deux ateliers-logements SOHO et deux locaux d'activités. Sa façade ornée d'un béton matricé sculpté par Eva Jospin transforme l'immeuble en œuvre d'art au cœur d'un îlot végétalisé.



Sadev 94 et Expansiel signent une promesse de vente pour 90 logements à Sucy-en-Brie

Le **24 juin**, Sadev 94, aménageur de la Zac Cité-Verte Fosse-Rouge à Sucy-en-Brie, a signé une promesse de vente avec Expansiel pour la construction d'environ 90 logements en accession à la propriété. Cette résidence d'une surface de plancher de 5 546 m² se développera en lieu et place de l'ancienne école de la Fosse Rouge.



Victor-Hugo 360 à Bagneux : l'Écoquartier en mode participatif

Le **26 juin**, la ville de Bagneux a organisé une réunion publique citoyenne permettant aux habitants de découvrir et d'échanger sur les avancées de ce projet urbain. Les participants ont eu l'occasion d'explorer les différentes facettes du quartier grâce à des présentations et des échanges avec des élus, l'équipe opérationnelle de Sadev 94 et les architectes. Cet événement a mis en avant les dimensions écologiques, sociales et culturelles de l'écoquartier, tout en recueillant les attentes des riverains pour les futurs aménagements.

SEPTEMBRE



Inauguration de l'école maternelle Jean-Moulin à Orly

Le **2 septembre**, les élèves de l'école maternelle Jean-Moulin ont fait leur rentrée dans un bâtiment intégralement rénové et agrandi. L'inauguration s'est déroulée en présence d'Imène Souid, maire, Sophie Thibault, préfète du Val-de-Marne, et Didier Gonzales, conseiller de la Métropole du Grand Paris. Le projet a permis de créer deux classes et deux dortoirs, ainsi qu'un restaurant scolaire et des espaces pour l'accueil de loisirs.



Inauguration des écoles de la Fosse Rouge à Sucy-en-Brie

Le **23 septembre**, Marie-Carole Ciuntu, Sénatrice et maire honoraire, Olivier Trayaux, maire de Sucy-en-Brie, Mathias Doquet-Chassaing et Anne Pezzoni, architecte associée d'archi5, ont inauguré les écoles de la Fosse Rouge en présence des élèves, de leurs parents et des équipes pédagogiques. Cet établissement de 4 000 m² donne sur le parc du Morbras, offrant un cadre naturel et paisible.



Sadev 94 à l'Université des Mairies du Val-de-Marne à Rungis

Le **18 septembre**, Sadev 94 a participé aux Universités des Mairies du Val-de-Marne, qui se sont déroulées à l'Espace Jean-Monnet de Rungis. Mathias Doquet-Chassaing a pris part à un atelier consacré au Bail réel solidaire. Il a échangé sur ce sujet avec Cécile Hagmann de la Coop foncière Francilienne, Jacques-Alain Bénisti, maire de Villiers-sur-Marne, et Métin Yavuz, président du Groupe Valophis, sous la modération de Nathalie Delepaule.



Mission test de la Traversée du Karthala

Du **11 au 16 septembre**, trois collaborateurs de Sadev 94 ont participé à la mission test de *La traversée du Karthala*, premier sentier de grande randonnée des Comores, organisée par la Fondation Sadev. Ils ont parcouru les 84 kilomètres de la randonnée, en conditions réelles, au sein d'un groupe franco-comorien d'une quinzaine de personnes.



Ivry Confluences, Ivry-sur-Seine Inauguration de l'allée Edmée-Chandon et du parvis Anne-Sylvestre

Le **12 octobre**, la ville d'Ivry-sur-Seine, Sadev 94 et leurs partenaires se sont réunis pour une matinée festive et conviviale dédiée à Ivry Confluences, en présence de nombreux habitants. A cette occasion, plusieurs espaces publics ont été inaugurés. La cérémonie, en présence du maire Philippe Bouyssou et de plusieurs adjoints, s'est conclue par l'inauguration de l'œuvre *En cas de doute, Horizon 6* de l'artiste Mirela Popa.

OCTOBRE



Campus Grand Parc : présentation du projet à l'écosystème du PSCC

Le **8 octobre**, près de 250 acteurs de l'innovation en oncologie se sont réunis à Villejuif pour découvrir Campus Grand Parc, aménagé par Sadev 94. L'événement a permis des échanges enrichissants entre participants et partenaires, ainsi que des visites des futurs espaces destinés aux start-up et aux laboratoires spécialisés dans la recherche sur le cancer. Pierre Garzon, maire de Villejuif et président de Sadev 94, Michel Leprêtre président de Grand-Orly Seine Bièvre, et Mathias Doquet-Chassaing ont mis en avant les atouts du projet, stratégiquement situé près de Gustave Roussy et au cœur de la vallée scientifique de la Bièvre.



Des femmes à l'honneur : nouvelles rues inaugurées dans l'Écoquartier Victor-Hugo de Bagneux

Le **12 octobre**, la ville de Bagneux a organisé une promenade pour inaugurer de nouvelles rues dédiées à des femmes remarquables et à l'histoire du quartier nord : l'allée Jeanne-Moreau, l'allée Toni-Morrison, la rue Paule-Minck et la rue des Tanneuses-Tanneurs. Cet événement a contribué à renforcer l'identité culturelle de Bagneux tout en mettant en avant des figures féminines influentes.

DÉCEMBRE



La Zac Cité-Verte Fosse-Rouge obtient le niveau argent de la démarche Quartier Durable Francilien

Le **18 décembre**, la Zac Cité-Verte Fosse-Rouge, projet que Sadev 94 aménage à Sucy-en-Brie, a obtenu le niveau argent de la démarche Quartier Durable Francilien (QDF), un label développé par Ekopolis.

Ce projet doit permettre d'améliorer la mixité au sein de ces quartiers construits dans les années 60 et d'offrir des espaces publics de qualité et ouverts sur le reste de la ville.

Les Chiffres — clés 2024



1,22 MILLION de m²
surfaces en cours de développement

Logement **669 722 m²**
Tertiaire / activité / commerce **554 615 m²**



763 031 m²
surfaces à commercialiser

Logement **432 297 m²**
Tertiaire / activité / commerce **330 734 m²**



36 974 emplois

potentiels liés à la réalisation
et au développement

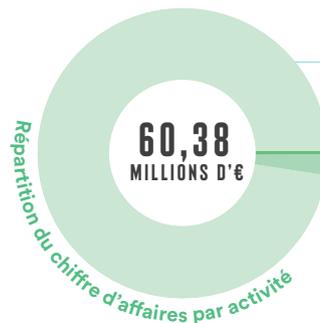
Bureau **261 750 m²**
Activité **261 403 m²**
Commerce **31 463 m²**



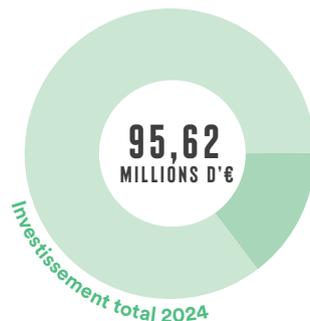
9 567 logements

en accession et locatif
en développement

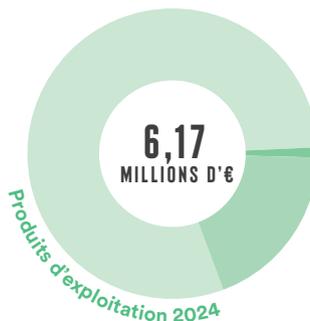
Pour **669 722 m²**



58 736 025 € €
Aménagement
67 449 €
Études, conseil et AMO
1 575 702 €
Construction



81 747 507 €
Aménagement
13 878 079 €
Construction,
y compris mandats



4 927 555 €
Aménagement
67 450 €
Études, conseil et AMO
1 177 611 €
Construction

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 Capitano,
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 Lerico,
Maire adjointe d'Arcueil
Yasmine Boudjenah,
Maire adjointe de Bagneux
Denis Oztoran,
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,
Directeur commercial de Semmaris
Christophe Bellebois,
Président de 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, & réaliser une ville où IL FAIT BON VIVRE



Depuis plus de 30 ans, **Sadev 94** transforme les territoires du Val-de-Marne et d'Île-de-France en donnant vie à des projets ambitieux et durables.

La société conjugue expertise technique, engagement public et connaissance du tissu local pour faire émerger des lieux à vivre, à partager.

De la construction d'un bâtiment à la requalification de grands territoires de plus de 100 hectares, seul ou en partenariat, chaque opération s'inscrit dans une vision cohérente et partagée.



Sadev 94 accompagne les villes et les territoires à toutes les étapes de leurs projets urbains, depuis les études amont jusqu'à leur réalisation. Elle apporte des solutions sur-mesure intégrant les besoins des collectivités.

L'aménagement dessiner la ville de demain

L'aménagement urbain est au cœur du savoir-faire de Sadev 94. Présente dans une vingtaine de communes franciliennes, la société agit comme moteur de la transformation urbaine sur des sites stratégiques. Elle redonne vie aux friches industrielles et commerciales, restructure des secteurs en perte de vitesse, valorise des quartiers de gare, crée de nouveaux pôles de vie en petite et moyenne couronnes, redynamise des centres-villes... Sadev 94 réalise des projets qui valorisent le potentiel local et offre aux habitants des lieux de vie attractifs et durables.

Son approche allie rigueur technique, vision stratégique et sens de l'intérêt général. Forte d'une expertise éprouvée dans la conduite de projets complexes, Sadev 94 intègre les dimensions sociales, économiques et environnementales pour créer des espaces urbains inclusifs, fonctionnels et harmonieux.



Le développement anticiper et innover

Sadev 94 s'inscrit comme un acteur à l'écoute des dynamiques locales, capable de traduire les besoins économiques, sociaux et urbains des collectivités en projets concrets et adaptés. Grâce à une connaissance fine de la Métropole et à une collaboration étroite avec les territoires, tout particulièrement les villes du sud-est francilien, elle conçoit des programmes pertinents et compétitifs, en prise directe avec les enjeux actuels : raréfaction foncière, mixité fonctionnelle, adaptation climatique et durabilité.

De l'identification d'opportunités foncières à la commande d'études urbaines en passant par l'élaboration de schémas directeurs, chaque intervention est guidée par la volonté d'apporter une réponse précise et opérationnelle aux attentes de ses partenaires publics comme privés.



La construction pour des projets de qualité

Sadev 94 intervient également dans la construction d'équipements publics et de bâtiments privés, avec une grande souplesse d'action. Elle accompagne les collectivités dans la réalisation d'infrastructures essentielles à l'attractivité de leur territoire : établissements scolaires, équipements culturels ou sportifs, etc. En fonction des projets, elle intervient dans le cadre de contrats de maîtrise d'ouvrage directe, d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de mandats.

Elle œuvre également pour des clients privés en tant que co-promoteur, réalisant logements, bureaux et bâtiments d'activités. Les bailleurs sociaux lui font régulièrement confiance pour réaliser des programmes résidentiels en VEFA.

Un acteur engagé pour des villes VIVANTES & DURABLES



Partenaire de confiance des collectivités territoriales, Sadev 94 imagine et développe des projets urbains sur-mesure, en lien étroit avec les élus et leurs équipes.

Sadev 94 défend une vision de la ville où l'on peut vivre, travailler, grandir, apprendre, se soigner, s'épanouir. Une ville plurielle, à l'image de ses habitants. Notre mission d'aménageur met l'humain et son bien-être au centre de chaque projet, avec une conviction forte : rapprocher les lieux de vie des lieux d'activité pour limiter les déplacements longs, coûteux en énergie... et en temps.



L'intérêt général au cœur de notre démarche

Société d'économie mixte, Sadev 94 allie la réactivité du privé et la défense de l'intérêt général caractéristique du public, pour porter des projets structurants, au service de tous. En conjuguant expertise technique, ancrage territorial et engagement citoyen, Sadev 94 conçoit des projets porteurs de sens, adaptés aux modes de vie contemporains. Un aménagement au service de l'intérêt général, où chaque décision contribue à façonner une ville plus humaine, plus verte, plus solidaire.



Une expertise de terrain

Ancrée dans le Val-de-Marne depuis plus de 30 ans, Sadev 94 intervient aujourd'hui sur l'ensemble du sud-est francilien. La société accompagne les villes, les territoires et les acteurs privés avec une connaissance fine des enjeux locaux et des dynamiques territoriales. Cette maîtrise du terrain permet de traduire les ambitions urbaines en projets concrets, pensés pour durer et répondre aux attentes des habitants et des élus.

La mixité, moteur de villes équilibrées

Créer des quartiers vivants et attractifs, c'est concevoir des programmes où se mêlent logements de qualité, services, commerces, équipements publics, bureaux et locaux d'activités. Pour Sadev 94, la mixité d'usages est un levier d'équilibre et de bien-vivre.

Nos opérations façonnent des cadres de vie dynamiques, grâce à :

- des espaces publics ouverts et pensés pour la mobilité douce ;
- des bâtiments économes en énergie ;
- des espaces naturels généreusement intégrés en ville.

L'emploi, un pilier de notre action

Chaque projet est pensé pour favoriser l'implantation durable d'entreprises, soutenir l'emploi local, et dynamiser les territoires. Notre promesse : des opérations d'aménagement qui créent de la vie et de l'activité.

Le développement durable dans l'ADN de nos projets

Face à l'urgence climatique, Sadev 94 s'est engagée dans une démarche d'urbanisme durable pour faire des villes des modèles de résilience. Désimperméabilisation des sols, préservation de la biodiversité, gestion naturelle des eaux pluviales sont des priorités dans chacune des opérations que la société aménage. Ces actions permettent non seulement de lutter contre les îlots de chaleur mais aussi de limiter les risques d'inondation auxquels les villes franciliennes sont particulièrement exposées. Loin d'être un simple bâtisseur, Sadev 94 est un acteur engagé, refusant l'urbanisme du passé pour créer des villes vivantes, adaptées aux défis d'aujourd'hui et de demain.

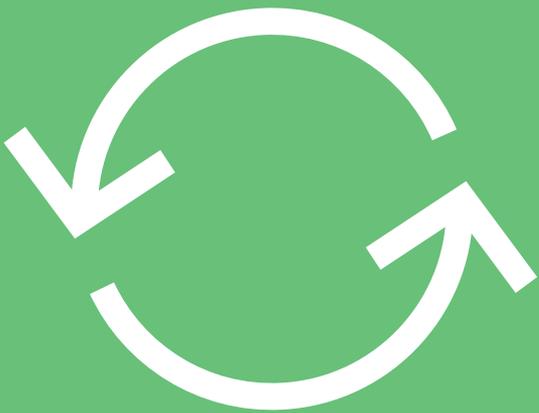
“ Notre
approche :
imaginer
la ville de
demain,
résiliente
et désirable.

La ville se conçoit avec ceux qui y vivent

Sadev 94 défend une approche collaborative, où l'écoute des élus et de leurs équipes, la concertation citoyenne et la prise en compte des usages sont au cœur du processus.

Pour imaginer des projets vraiment partagés, nous plaçons les habitants au cœur de la réflexion. Réunions publiques, ateliers, balades urbaines... la concertation est dans notre méthode. Parce qu'une ville réussie est une ville que l'on construit ensemble.

Changer les pratiques, bâtir demain : LE GROUPE RSE EN ACTION



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

**Adoptée en mars 2023, elle traduit notre 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.



Un comité RSE engagé, mobilisé, au travail

Composé de 10 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. En juin 2024, le comité RSE a présenté son premier rapport d'activité à l'ensemble de la société.

Le comité RSE continue régulièrement les audits internes en matière :

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

Informé, sensibiliser, impliquer : la démarche RSE à l'échelle de toute l'entreprise

Parallèlement, pour donner suite au large audit des 13 opérations d'aménagement les plus actives de la société mené en 2023, le comité RSE a identifié **les pistes d'amélioration des pratiques opérationnelles**.

Un premier temps d'information et d'échange a ainsi été mené sur la question des évolutions de réglementation et les enjeux des matériaux biosourcés.

La démarche RSE dans le projet de réhabilitation des locaux

Ces audits ont, en 2024 été accompagnés de la participation d'un représentant du comité RSE au groupe miroir sur le projet de rénovation des locaux de Sadev 94. Une note d'accompagnement du projet a ainsi pu être diffusée et partagée avec l'équipe de conception.



Gestion des ressources naturelles

Limitation des consommations d'énergie avec notamment des systèmes de déclenchement automatique pour l'eau et l'éclairage

Conception architecturale et choix des matériaux pour limiter l'impact carbone du projet

Mise en place d'une isolation performante et d'un système optimisé de chauffage pour une très haute efficacité thermique et un confort d'usage en toutes saisons

Remplacement des bombonnes à eau par un système de fontaine à eau filtrée raccordée au réseau d'eau potable



Accueil et inclusivité des futurs locaux

Création d'espaces de rassemblement et de convivialité dimensionnés à la taille de la société



Sélection des entreprises

Intégration de critères liés aux préconisations RSE



Gestion des déchets

Limitation des impressions

Renforcement des moyens matériels pour le tri et le recyclage des déchets



Vers un fonctionnement plus vertueux

Conservation des pavés et plantation en pleine terre de deux arbres hautes tiges dans la cour

Démarche de réemploi, notamment pour les cabines existantes qui seront réintégrées dans le projet immobilier

Suppression des produits usage unique (cuisine ou sanitaires)

Remplacement des machines à café pour supprimer l'utilisation des capsules mono-usage

Végétalisation des espaces de travail intérieur

RECOMMANDATIONS
du groupe RSE
intégrées dans
le projet de
réaménagement
du siège de
Sadev 94

2024

L'année des

TRANSITIONS



“ La digitalisation constitue un axe structurant de modernisation de nos outils et de nos pratiques. L'objectif est clair : simplifier les processus internes pour gagner en temps et en efficacité au profit des opérations qui nous ont été confiées.



Une digitalisation au service de l'efficacité

La transition numérique est aujourd'hui un levier essentiel de modernisation pour les entreprises. Consciente de cet enjeu, Sadev 94 a entamé une transformation digitale en profondeur, visant à améliorer l'efficacité opérationnelle et la gestion administrative tout en réduisant son empreinte écologique. Elle repose sur l'intégration progressive de solutions numériques visant à optimiser nos processus internes, à renforcer la fluidité de l'information et à améliorer la qualité de service.

Après avoir déployé un nouveau Système d'information des ressources humaines (SIRH), centralisant les données administratives et dématérialisant les documents RH, Sadev 94 a mis en place une suite logicielle métier intégrée. Elle couvre l'ensemble des besoins : comptabilité, gestion opérationnelle, foncière, locative et permet de fiabiliser nos opérations et renforcer l'efficacité collective. Un nouvel intranet et une plateforme de gestion des marchés publics complètent cette dynamique.

Une réorganisation du siège pour un cadre de travail optimisé

Au-delà de sa démarche de digitalisation, Sadev 94 engage une restructuration en profondeur de son siège afin de répondre aux exigences de mise aux normes et de performance thermique. Ce projet permettra également d'améliorer les conditions de travail de ses collaborateurs et de leur proposer des espaces de travail variés et modulables, favorisant les échanges et la culture d'entreprise. Pour s'adapter aux évolutions récentes du monde du travail, notamment le télétravail et les méthodes collaboratives, Sadev 94 a fait le choix du flex-office.

Afin de mener à bien cette transformation, Sadev 94 a missionné l'agence d'architectes Engasser + associés, le bureau d'études EPDC et Aventure, une société spécialisée en conseil en immobilier d'entreprise, notamment sur les sujets d'aménagement des espaces de travail. Aventure a orchestré trois ateliers de co-construction avec un groupe miroir de salariés, afin de définir les principes d'organisation et de décoration des futurs bureaux. Ces échanges permettront d'aboutir à un aménagement répondant aux attentes des collaborateurs tout en s'inscrivant dans la vision stratégique de l'entreprise.

“ Un cadre de travail agréable et fonctionnel est un facteur clé de bien-être et de performance.



Naissance de la SPL Grand Orly Seine Bièvre un nouvel élan pour Sadev 94

Le 14 juin 2024, l'établissement public territorial Grand Orly-Seine Bièvre et les villes d'Athis-Mons, de Fresnes, d'Ivry-sur-Seine et de Villejuif ont créé la SPL Grand Orly Seine Bièvre pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire. Présidée par Romain Marchand et dirigée par Mathias Doquet-Chassaing, cette Société publique locale (SPL) est adossée à Sadev 94, qui met à sa disposition l'ensemble de ses ressources humaines et matérielles afin de garantir son bon fonctionnement et son efficacité opérationnelle.

Lors de son deuxième conseil d'administration, à la fin de l'année 2024, l'actionnariat de la SPL s'est élargi avec l'arrivée de deux nouvelles villes : Le Kremlin-Bicêtre et Gentilly. Ce développement témoigne de l'intérêt croissant des collectivités pour cette structure dont le nombre de villes actionnaires devrait continuer à croître.

À travers son rôle dans la SPL Grand Orly-Seine Bièvre, Sadev 94 réaffirme son engagement aux côtés des collectivités territoriales en faveur d'un urbanisme d'intérêt général.

La création de la SPL illustre la volonté de Sadev 94 de proposer une gamme de solutions complémentaires au service de ses partenaires publics. D'autres structures pourraient ainsi être créées dans les prochains mois, conformément aux axes développés dans le projet stratégique de la société.



En 2024, le conseil d'administration de Sadev 94 a approuvé à l'unanimité le projet de création d'une filiale de co-promotion qui devrait voir le jour en 2025.



4
BEZONS



Paris Est
Marne et Bois

9
IVRY-SUR-SEINE

1
ARCUEIL

3
BAGNEUX

6
CACHAN

15
VILLEJUIF

17
VITRY-SUR-SEINE

Vallée Sud
Grand Paris

8
CHOISY-LE-ROI

14
VALENTON

12
RUNGIS

11
ORLY

2
ATHIS-MONS

16
VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Grand Orly
Seine Bièvre

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	
Zac du Coteau	23	
2 Athis-Mons		
Berges de seine, quai de l'industrie	24	
Cité de l'air	25	
3 Bagneux		
Albert-Petit/Plaine de Jeux	26	
Gustave-Courbet	27	
Écoquartier Les Musiciens	28	
Équipement polyvalent	29	
Écoquartier Victor-Hugo	30	
PUP des Mathurins	32	
Zac du Moulin-Blanchard	33	
4 Bezons		
Cœur-de-Ville	34	
5 Boissy-Saint-Léger		
La Charmeriaie	35	
6 Cachan		
Campus Cachan	36	
7 Champigny-sur-Marne		
Les Bords-de-Marne	38	
8 Choisy-le-Roi		
Le Quartier du Port	39	
9 Ivry-sur-Seine		
Ivry Confluences	40	
Quai d'Ivry	44	
10 La Queue-en-Brie		
Zac Notre-Dame	45	
11 Orly		
Trois écoles à rénover	46	
12 Rungis		
Conservatoire	47	
13 Sucy-en-Brie		
Zac Centre-Ville	48	
Écoles de la Fosse Rouge	49	
Zac Cité-Verte Fosse-Rouge	50	
14 Valenton		
Zac Val-Pompadour	52	
15 Villejuif		
Zac Aragon	53	
Campus Grand Parc	54	
Groupe Scolaire Nord	58	
16 Villeneuve-Saint-Georges		
Quartier de Triage	59	
17 Vitry-sur-Seine		
Domaine Chérioux	60	
Rouget-de-Lisle	61	

La Vache-Noire



AMÉNAGEMENT



INITIATIVE DURABLE

Opération Îlot Laplace mixant les fonctions de logements, ateliers et espaces publics

Une opération de 5 hectares portant sur la réalisation de :

- 185 logements mixtes;
- 30 000 M² de bureaux;
- 1 hôtel de 170 chambres;
- 1 cinéma de 6 salles;
- 6 commerces;
- 8 ateliers d'artistes;
- 2 000 M² d'espaces publics piétonniers paysager.

ACTUALITÉS 2024

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

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

Préparation du déménagement du fond de l'atelier Lorenzi

PERSPECTIVES 2025

Déménagement du fond de l'atelier Lorenzi

Rétrocession du dernier foncier

Clôture de l'opération

Une nouvelle vie pour le quartier de la Vache-Noire

Le quartier de la Vache-Noire a connu une métamorphose majeure au cours de la dernière décennie grâce à l'opération de réaménagement réalisée par Sadev 94. Jadis simple carrefour routier, il s'est transformé en un espace dynamique et verdoyant.

Ce projet structurant a permis la création de 38 000 m² de bureaux, commerces et équipements publics, ainsi que plus de 350 logements, dont une cité paysagère inspirée du concept des cités jardins, destinée à la location sociale.

Le quartier a également vu l'implantation de l'école Aimé-Césaire, d'une crèche, d'un hôtel et d'un cinéma, renforçant ainsi son attractivité. Par ailleurs, l'ancienne distillerie Anis-Gras a été transformée en «Le Lieu de l'Autre», un espace culturel dédié à la création contemporaine, apportant une dimension artistique et créative au secteur.

“ Le quartier, désormais modernisé et diversifié, s'impose comme un véritable pôle de vie et d'activités.

Un dernier acte avant la clôture de l'opération

Les dernières livraisons ayant eu lieu en 2023, l'opération touche aujourd'hui à sa fin.

Dernier acte de la transformation de la Vache-Noire, le déménagement de l'atelier Lorenzi, pour lequel la Ville, le Territoire et Sadev 94 ont mené de longues études en vue de leur relocalisation sur le territoire communal, devrait avoir lieu en 2025. Cela va permettre la rétrocession de ce foncier acquis dans le cadre de l'opération puis la clôture de celle-ci.

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

Objectif 0 rejet en matière d'eaux pluviales

Architecture biophilique voire biomimétique

Renforcement du corridor écologique pour les espèces protégées

Une Zac de 5,7 HA portant sur :

- 78 000 M² SDP de programmes immobiliers mixtes dont 9 600 M² déjà réalisés ;
- la requalification des espaces publics et l'agrandissement du parc départemental du Coteau de Bièvre.

ACTUALITÉS 2024

Modification des orientations d'aménagement et de programmation de la Zac

Validation de la nouvelle constructibilité et des principes d'implantation

Lancement du travail d'esquisse architecturale

PERSPECTIVES 2025

Préparation d'un permis de construire

Concertation

Réalisation des procédures environnementales

Signature d'un protocole foncier avec le département du Val-de-Marne

Une entrée de ville renouvelée

Aux portes de Paris, idéalement située à proximité de la station de métro Hôpital-Bicêtre inaugurée en 2024, la Zac du Coteau doit faire émerger un nouveau quartier mixte en entrée de ville tout en proposant une offre immobilière de qualité et en renforçant le développement économique du territoire.

Vers un nouveau pôle d'activité

Créée en 2007, la Zac du Coteau a connu plusieurs évolutions. Une première phase opérationnelle a abouti à la réalisation en 2013 de deux immeubles résidentiels mixtes. Conçus par l'agence ECDM, ces bâtiments bénéficient de vues exceptionnelles tout en habillant le paysage urbain.

“ Cette opération, située en balcon sur le paysage de la Vallée de la Bièvre, comprend un fort volet environnemental afin de préserver les qualités paysagères et écologiques du site.

Elle prévoit l'extension de plus de deux hectares du parc départemental du Coteau de Bièvre et son ouverture sur la ville.

En 2017, à l'issue de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », la Compagnie de Phalsbourg a été désignée pour développer Écotone, un programme mixte associant habitat, équipements, commerces et activités économiques. Ce projet a récemment été modifié pour intégrer les enjeux environnementaux prégnants du site et les évolutions du contexte urbain : arrivée de la ligne 14 à proximité, projet Entrée de ville sud-ouest du Kremlin-Bicêtre et extension du parc départemental du Coteau de Bièvre. Écotone devrait se concrétiser en 2026, avec un dépôt de permis de construire.

Berges de Seine

Quai de l'industrie



ATHIS-MONS

ÉTUDE



INITIATIVES DURABLES

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

Reconquête des berges de Seine via le réaménagement des Quais de l'Industrie avec insertion du réseau Vélo Île-de-France (VIF)

ACTUALITÉS 2024

Réalisation des études techniques préalables

Établissement de diagnostics, d'orientations d'aménagement et de scénario

Esquisse d'aménagement et chiffrage sur la base d'une voie verte piétons/cycles

PERSPECTIVES 2025

Mandat pour la réalisation d'études complémentaires et la recherche de subventions

Athis-Mons à la reconquête de ses berges de Seine

Se réapproprier les berges de la Seine et en faire un véritable lieu de vie : telle est l'ambition d'Athis-Mons pour ses berges de Seine.

La Ville et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, ont souhaité être accompagnés dans leur réflexion sur la requalification du Quai de l'Industrie, depuis Juvisy-sur-Orge jusqu'au pont du Bourbonnais, à travers la réalisation d'une étude urbaine et paysagère confiée à Sadev 94, Compagnie du paysage et OTCI.

Sadev 94 a établi des diagnostics et élaboré des propositions d'aménagement tenant compte à la fois des contraintes du site et des attentes de la ville. Les conclusions de l'étude, ainsi qu'un calendrier et un budget ont été rendus en juillet 2024.

A la suite de cette étude, la ville d'Athis-Mons et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre envisagent de confier la réalisation d'études complémentaires à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre afin d'affiner le programme et le budget et de sécuriser financièrement la réalisation des aménagements par la recherche de subventions.

“ L'objectif ? Réaménager cet axe aujourd'hui dédié au transit des camions en un espace agréable, permettant la circulation des piétons et cycles sur une voie verte en balcon sur la Seine.

ÉTUDE



INITIATIVES DURABLES

Faire avec le déjà-là dans un souci de sobriété urbaine

Préserver un quartier pavillonnaire aux espaces de pleine-terre et à la végétalisation remarquable

Requalifier et créer des logements adaptés aux performances durables actuelles

Phase 1 : analyse des enjeux, attentes et contraintes des partenaires et expertise des données d'étude
Phase 2 : montage opérationnel et financier d'un projet global

ACTUALITÉS 2024

Analyse des enjeux, attentes et contraintes des partenaires du projet, expertise des données d'études, renforcement du dispositif partenarial

PERSPECTIVES 2025

Définition d'une programmation et d'un projet de montage partagés par les parties prenantes, permettant d'envisager la préparation d'un protocole d'accord

Signature d'un protocole d'accord entre partenaires

Réalisation d'études techniques et urbaines

Étude du montage opérationnel et financier du projet

Un quartier atypique à la richesse paysagère unique

Construite durant l'entre-deux-guerres sur le modèle des cités-jardins anglo-saxonnes, la Cité de l'Air, est une vaste zone pavillonnaire de 33 ha située au Nord de la commune d'Athis-Mons et au Sud de l'aéroport d'Orly. Son urbanisme singulier, sa faible densité ainsi que la végétalisation très généreuse de ses espaces libres privés et publics lui confèrent un caractère très particulier au sein du territoire communal ainsi qu'une grande qualité d'ambiance et de cadre de vie. Néanmoins, elle souffre de dysfonctionnements conséquents liés à l'obsolescence du bâti et des voiries publiques (revêtement et réseaux).

Les collectivités (ville d'Athis-Mons et EPT Grand-Orly Seine Bièvre) ainsi que les propriétaires des maisons (Etat et Immobilière 3F) souhaitent engager sa requalification avec le souci de préserver les qualités intrinsèques du site et sa morphologie actuelle dans une dynamique de projet partenarial.

Des enjeux variés et un projet commun

Les collectivités ont confié une étude urbaine à un groupement mené par ANMA, afin de définir un projet urbain partagé par les collectivités et les propriétaires du site. Le projet poursuit plusieurs objectifs :

- une requalification globale en conservant une cohérence d'ensemble, et son cœur « vert » ;
- la construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie ;
- la valorisation du patrimoine ;
- la remise à niveau des équipements et espaces publics (y compris voirie et des réseaux) et leur adaptation aux nouveaux projets ;
- l'exemplarité environnementale.

Sadev 94 a été missionnée par les collectivités afin d'animer et de renforcer le dispositif de travail partenarial, d'expertiser les données d'étude et les attentes de chaque partenaire, de piloter aux côtés des collectivités une reprise d'étude urbaine devant permettre d'aboutir à un projet consensus puis d'en élaborer le montage opérationnel et financier.

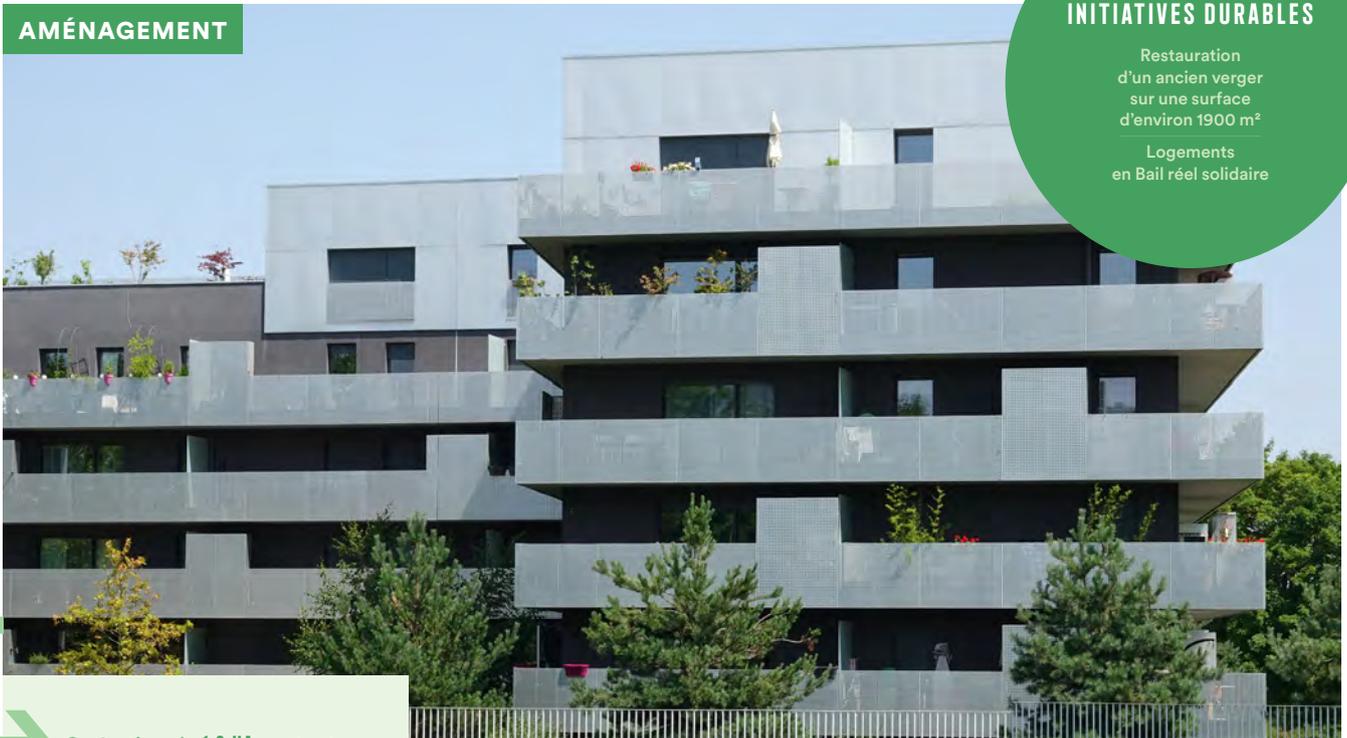
Albert-Petit

Plaine de Jeux



BAGNEUX

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

Restauration
d'un ancien verger
sur une surface
d'environ 1900 m²

Logements
en Bail réel solidaire

Opération de 1,2 HA portant sur la réalisation de :

- 185 logements mixtes, dont 147 en accession livrés en 2016 et 38 en BRS actuellement en construction
- 6 000 m² environ d'espaces publics à requalifier, avec la création de :
 - un jardin de jeux ;
 - un jardin de proximité ;
 - un jardin naturel.

ACTUALITÉS 2024

Démarrage des travaux de construction des 38 logements en BRS pour une livraison prévisionnelle en fin 2025

PERSPECTIVES 2025

Reprise des études des espaces publics aux abords des lots immobiliers

Une opération de revalorisation urbaine

Initialement aménagée par la Semaba, l'opération Albert-Petit Plaine de Jeux a été confiée à Sadev 94 en 2019. Elle a vocation à transformer un secteur peu qualitatif constitué de constructions vouées à la démolition et de petits collectifs récents en un quartier agréable à vivre.

Un programme innovant mêlant logements et espaces publics

Le programme initial prévoyait la construction de 147 logements en accession sur trois lots et 40 logements sociaux. Si les premiers ont été livrés en 2016, l'offre sociale a évolué vers une offre d'habitat en Bail réel solidaire (BRS), l'une des premières en Île-de-France. Ce lot, sous promesse de vente avec Coopimmo, accueillera 34 logements en BRS.

Au-delà des logements, l'opération prévoit la requalification des espaces publics, confiée à Sadev 94.

Parmi les aménagements restant à réaliser : un square à l'entrée de la Plaine de Jeux depuis l'avenue Albert-Petit et un cheminement paysager le long des nouvelles résidences. Ce projet s'inscrit dans une démarche d'intégration paysagère visant à relier la Plaine de Jeux au parc des Sports au sud, renforçant ainsi le maillage entre espaces verts de Bagneux.

Avec cette opération, la Plaine de Jeux devient un véritable lieu de vie, conciliant habitat et qualité du cadre de vie.

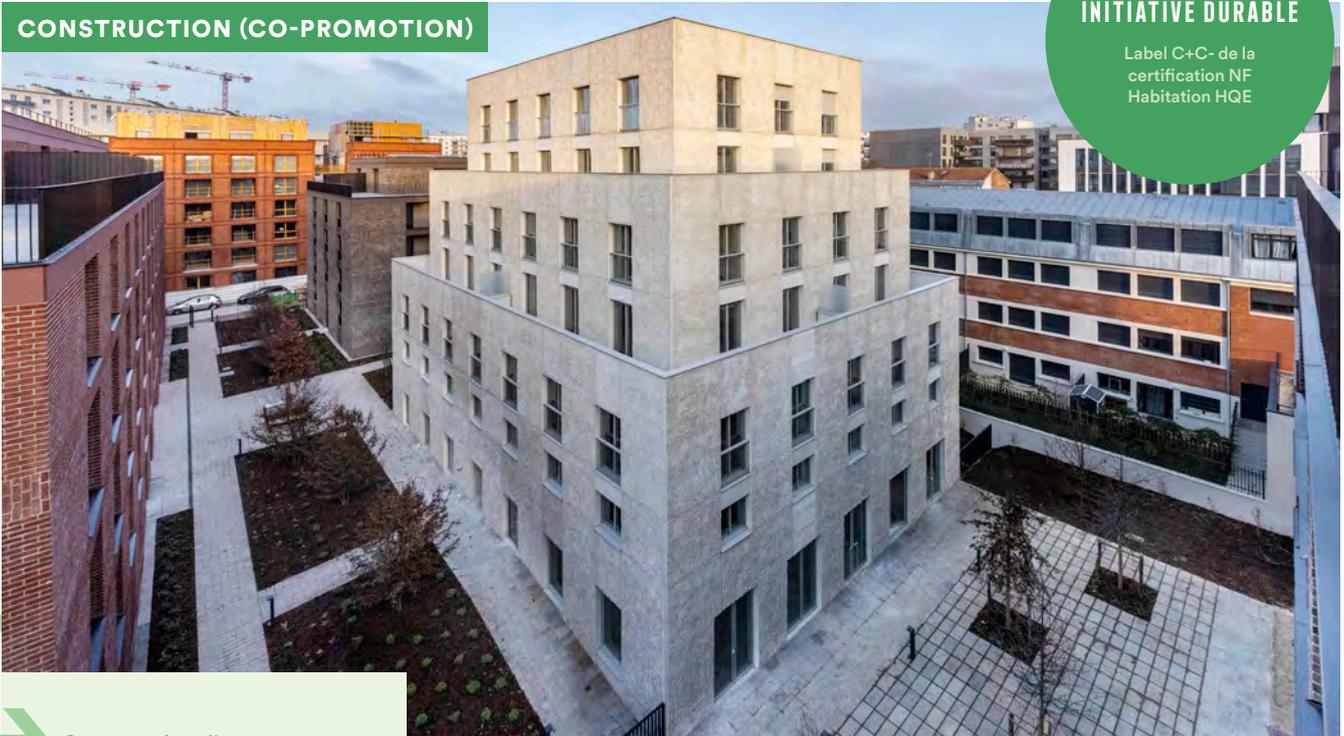
“ Sadev 94 a développé, en collaboration avec Coopimmo, son premier programme d'habitat en BRS. Dans ce cadre, les acquéreurs n'achètent que le bâti, ce qui leur permet de devenir propriétaire de leur logement à des prix généralement inférieurs de 35 % à ceux du marché.



INITIATIVE DURABLE

Label C+C- de la certification NF Habitation HQE

CONSTRUCTION (CO-PROMOTION)



Construction d'un programme mixte d'environ 9200 M² comprenant :

- 148 logements en accession ;
- 1 000 M² de locaux d'activité ;
- 72 places de stationnement en infrastructure.

ACTUALITÉS 2024

Installation des activités au sein des Soho

PERSPECTIVES 2025

Levée des réserves de garantie de parfait achèvement

Un lieu de vie et de création

Au sein de l'Écoquartier Victor-Hugo, la résidence Gustave-Courbet a été développée en co-promotion par Sadev 94 et Emerige Résidentiel.

Bien plus qu'un simple programme résidentiel, ce projet se distingue par une approche singulière, en écho à l'histoire artisanale de la ville : la création d'une cour active en cœur d'îlot, véritable lieu de rencontre. En rez-de-chaussée des bâtiments, 1 000 m² de Small Office Home Office (Soho) accueillent des ateliers ouverts sur la cour et sur la rue, ce qui favorise l'animation au sein de la résidence. Cette dynamique se prolonge au sein des espaces partagés de la résidence, pensés pour encourager les échanges.

La conception architecturale, signée Lambert Lénack, met l'accent sur la connexion entre le bâti et son environnement, notamment grâce à des percées visuelles donnant sur la cour et sur le bâtiment-cœur imaginé par l'artiste Eva Jospin. Celle-ci a sculpté un motif végétal qui a ensuite été intégré au béton matricé des façades de l'un des édifices.

Livrée au dernier trimestre 2023, la résidence Gustave-Courbet a accueilli les derniers utilisateurs de ses Soho en fin d'année 2024. Ils sont aujourd'hui tous occupés par des artistes visuels, un cabinet d'expertise comptable et un centre médical.

Ce projet incarne ainsi une nouvelle façon d'habiter, où se mêlent habitat, services et créativité, au cœur d'un écoquartier dynamique et inspirant.



Dans le cadre de la démarche du 1% artistique, les élèves de l'école Henri-Wallon voisine ont rencontré la sculptrice Eva Jospin pour assimiler son processus créatif et apprendre à créer eux-mêmes des moulures dans le même style.

Écoquartier Les Musiciens



BAGNEUX



INITIATIVES DURABLES

Réalisation d'un bilan carbone à l'échelle de l'opération

Un assistant à maîtrise d'ouvrage dédié « Développement Durable » tout au long de l'opération, de la conception aux travaux

Des prescriptions environnementales fortes inscrites au CPAUPE

Une gestion vertueuse des eaux de pluie, tant sur les espaces publics que privés

Concertation et préfiguration d'usages tout au long du projet

AMÉNAGEMENT



Zac de 11 HA portant sur la réalisation de :

- 600 logements mixtes environ ;
- 1 500 M² de rez-de-chaussée actifs dédiés à l'ESS ;
- une crèche de 60 berceaux réhabilitée ;
- un nouveau théâtre de 400 places ;
- 6 HA d'espaces publics requalifiés ou étendus autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis.

ACTUALITÉS 2024

Achèvement des études d'avant-projet d'espaces publics

Signature d'un protocole foncier avec la ville de Bagneux

Engagement des discussions pour l'acquisition du foncier Seqens

Désignation des promoteurs REI Habitat et Hibana puis des agences d'architectes Ylé et NZI pour la construction des deux premiers lots de logements en accession

Lancement du concours d'architectes pour la crèche

Lancement des études de programmation du théâtre

Poursuite de la concertation préalable pour les futurs espaces publics

Activation des rez-de-chaussée de Debussy et de la crèche Prokofiev

Signature d'un avenant à la convention ANRU

Opération lauréate du fonds vert 2024

PERSPECTIVES 2025

Démolition de la barre Mozart

Lancement des travaux de résidentialisation de Seqens

Déclaration d'utilité publique

Poursuite des commercialisations

Poursuite de la concertation

Engagement des premiers travaux d'espaces publics, réalisation du nouveau city stade

L'acte 2 du renouvellement du quartier Nord

Dans le prolongement de la transformation urbaine initiée par l'Ecoquartier Victor-Hugo, l'Ecoquartier Les Musiciens poursuit la mue du quartier Nord, en articulation avec le nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU) du quartier de la Pierre plate.

Sur 11 hectares, cette opération doit permettre de faire évoluer l'image du quartier sans le dénaturer. L'offre de logements sera grandement renouvelée grâce à la construction de nouveaux programmes mixtes et à l'important travail de réhabilitation mené par les bailleurs Seqens et Toit et Joie, propriétaires de résidences sociales dans le quartier.

Une transition urbaine, sociale et écologique

L'Ecoquartier Les Musiciens constitue une opportunité de désenclaver le quartier et de l'intégrer à la dynamique de la ville, résolument durable et inclusive.

Près de 3,3 hectares d'espaces publics seront remodelés pour faciliter les échanges et les mobilités douces. La place de la voiture diminuera progressivement au profit des piétons et des modes de déplacement actifs, en lien avec l'amélioration de l'offre en transports en commun. Véritable clé de voûte de cette mutation, la gare Lucie-Aubrac verra la mise en service de la station de la ligne 15, intégrée à un ensemble immobilier mixte en 2026.

Les équipements publics ne sont pas en reste avec la démolition et relocalisation du centre social et culturel au sein d'un nouvel équipement polyvalent, la réhabilitation de la crèche de 800 m², la reconstruction du collège Joliot Curie et son gymnase prévu pour 2028, ainsi que la réalisation d'un théâtre de 2800 m².

Aménagée par Sadev 94, en partenariat avec Citallios, l'Ecoquartier Les Musiciens ambitionne d'être un modèle de transition urbaine, sociale et écologique, conciliant haute performance énergétique, implication citoyenne et qualité de vie durable.

Équipement polyvalent



BAGNEUX



INITIATIVES DURABLES

Aménagement privilégiant la sobriété

Sélection de produits biosourcés : bois de l'agencement, linoléum pour les sols souples...

Matériaux issus de la filière du réemploi : sanitaires, carrelages, faïences, parquets, planchers techniques...

CONSTRUCTION (AMO)



Réalisation d'un équipement municipal polyvalent de 2 066 M² SDP comprenant :

- 7 salles d'activité ;
- 6 studios d'enregistrement, de répétition et de classe ;
- 1 salle polyvalente pour accueillir concerts, spectacles et événements conviviaux.

ACTUALITÉS 2024

Désignation de la maîtrise d'œuvre

Réalisation d'études

PERSPECTIVES 2025

Achèvement des études de conception de maîtrise d'œuvre

Attribution des marchés de travaux

Un équipement culturel et social au cœur du quartier Nord

À la sortie du métro Lucie-Aubrac, sur la place éponyme, un nouvel équipement municipal polyvalent verra bientôt le jour au rez-de-chaussée de Signal, l'immeuble mixte développé par Nexity.

Conçu comme un lieu fédérateur pour le quartier nord, il accueillera le centre social et culturel Jacques-Prévert, actuellement installé dans un bâtiment à démolir dans le cadre de l'Écoquartier Les Musiciens, ainsi que des studios de musique et un pôle danse et diffusion.

Visible depuis l'extérieur grâce à ses façades entièrement vitrées, ce nouvel équipement public repose sur cinq principes d'aménagement clés : clarté, transparence, durabilité, confort et écologie. L'objectif est de créer un espace harmonieux, où les différentes activités coexistent dans un cadre agréable et fonctionnel.

Une mission singulière pour Sadev 94

Pour mener à bien ce projet, la ville de Bagneux a confié en 2023 une mission d'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) à Sadev 94. Celle-ci a notamment permis de sélectionner les agences Ameller Dubois et Mootz Pelé, maîtres d'œuvre de l'aménagement intérieur de cet équipement public singulier et se poursuivra jusqu'à la désignation des entreprises en charge des travaux qui débiteront en 2026, une fois la coque du bâtiment livré par le promoteur.

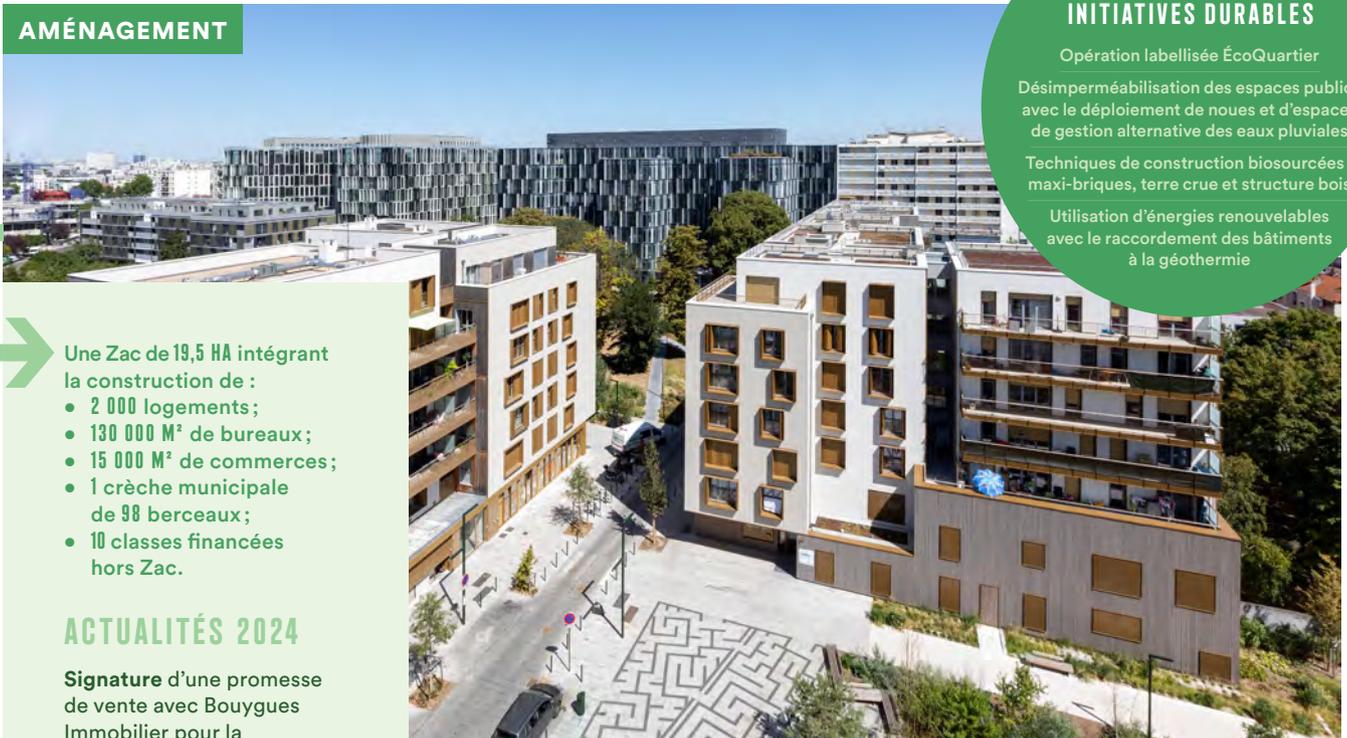
“ Un aménagement écoresponsable alliant sobriété et matériaux biosourcés pour limiter l'empreinte environnementale.

Écoquartier Victor-Hugo



BAGNEUX

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

Opération labellisée ÉcoQuartier

Désimperméabilisation des espaces publics avec le déploiement de noues et d'espaces de gestion alternative des eaux pluviales

Techniques de construction biosourcées : maxi-briques, terre crue et structure bois

Utilisation d'énergies renouvelables avec le raccordement des bâtiments à la géothermie

Une Zac de 19,5 HA intégrant

la construction de :

- 2 000 logements ;
- 130 000 M² de bureaux ;
- 15 000 M² de commerces ;
- 1 crèche municipale de 98 berceaux ;
- 10 classes financées hors Zac.

ACTUALITÉS 2024

Signature d'une promesse de vente avec Bouygues Immobilier pour la réalisation de 285 logements en résidence gérée

Rétrocession d'un terrain à la SGP

Poursuite des études sur pôle gare

Livraison des espaces publics entre les rues Gustave-Courbet et Romain Rolland

Livraison des résidences réalisées par I3F, Woodeum, Gambetta

Prix de l'Équerre d'Argent pour la résidence Immobilière 3F conçue par les architectes de Tolila + Gilliland

PERSPECTIVES 2025

Finalisation des études sur le pôle gare et lancement des travaux en préparation de la livraison de la gare à l'été 2026

Dépôt des permis de construire de deux résidences de logements par Bouygues Immobilier et le groupement Linkcity / Nexity / Imestia

Un nouveau souffle pour le quartier Nord de Bagneux

La ville de Bagneux a profité de la desserte d'une partie de son territoire par deux lignes de métro pour engager la transformation de son quartier Nord autour de la station Lucie-Aubrac desservie par la ligne 4 depuis 2022 et par la ligne 15 à horizon 2026.

Au cœur de cette dynamique, l'Écoquartier Victor-Hugo répond à une double ambition : garantir la mixité sociale en permettant aux habitants des cités populaires de rester dans leur ville tout en accueillant de nouveaux résidents, et structurer un aménagement cohérent et harmonieux. L'aménagement y est repensé pour limiter l'étalement urbain, favoriser les mobilités douces et promouvoir une mixité fonctionnelle et sociale.

Des espaces publics repensés pour une ville plus verte et conviviale

L'Écoquartier Victor-Hugo met l'accent sur la qualité des espaces publics et verts. La coulée verte reliant l'aqueduc de la Vanne au parc Robespierre, la préservation des jardins ouvriers et la création de nouvelles liaisons douces favorisent un cadre de vie agréable et durable.

Le quartier accueille également de nouveaux équipements publics, notamment une crèche agrandie et un groupe scolaire moderne, renforçant l'offre en matière d'éducation et de services à l'enfance. Par ailleurs, la requalification de l'avenue Aristide Briand et du pôle gare participe à la dynamisation économique, offrant de nouvelles opportunités d'emplois et de commerces.

“ Les habitants ont été invités à co-construire l'Écoquartier Victor-Hugo au travers de nombreux rendez-vous : jury citoyen, balade urbaine, workshop.



Gaston Tolila & Nicholas Gilliland
Tolila + Gilliland Atelier d'architecture

“ Prix de l'Équerre d'argent 2024 pour l'îlot Poreux

Implanté au cœur de l'Écoquartier Victor-Hugo, l'îlot Poreux rassemble 76 logements sociaux, un local associatif et un jardin partagé, autour d'une vision de l'habitat fondée sur **le plaisir d'habiter ensemble, la sobriété constructive et l'ancrage territorial.**

Dès la phase amont, le projet s'est inscrit dans une démarche de co-construction avec les Balnéolais, les élus et les maîtres d'ouvrage, via une série d'ateliers participatifs organisés par Sadev 94. Ces échanges ont nourri notre réflexion sur les continuités urbaines, la porosité des espaces, l'échelle des volumes et la qualité d'usage. Le résultat : un ensemble scindé en plots distincts, reliés par de vastes paliers extérieurs qui favorisent les rencontres et la ventilation naturelle, tout en offrant des vues dégagées sur le jardin partagé.

L'utilisation de la brique porteuse de type maxibrique, matériau local et durable, a permis de réduire significativement le béton, d'assurer une grande pérennité des façades et de minimiser l'impact carbone. Le bois, utilisé en attique, en bardage et pour les garde-corps, apporte chaleur, finesse et confort visuel. **Diversité des typologies, séjours en étage et demi, logements traversants ou en duplex** : tout a été pensé pour répondre aux attentes exprimées collectivement et pour inventer de nouvelles manières d'habiter ensemble, de manière responsable, inclusive et durable.

PUP des Mathurins BAGNEUX

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

Faire avec le déjà-là dans un souci de sobriété urbaine

Objectif de labellisation Écoquartier et Biodiversity Ready

Palette végétale adaptée au changement climatique

Mise en place d'une géogrille, méthode alternative au comblement des carrières

Création d'espaces écologiques fermés au public dédié à la biodiversité

Aménagement de 5,6 HA d'espaces publics :

- 8 nouvelles rues ;
- création d'un parc de 2 HA.

ACTUALITÉS 2024

Validation de l'étude nivellement du parc

Démarrage des travaux des premiers lots de la phase 2

PERSPECTIVES 2025

Validation du projet d'aménagement du parc

Poursuite des études d'espaces publics

Coordination pour le lancement des prochains lots

Création d'un cheminement dans le talus des Pichets

Un partenariat public-privé pour un quartier durable

L'opération Les Mathurins a vocation à métamorphoser un ancien site militaire de 15 hectares en un quartier écologique et apaisé, parfaitement intégré à son environnement.

Elle prévoit la construction de programmes mixtes, à dominante résidentielle.

Ce projet s'inscrit dans un partenariat entre acteurs privés et publics, avec d'une part BNP et LBO France, propriétaires du foncier et promoteurs des projets immobiliers, et d'autre part la ville de Bagneux et Vallée Sud Grand Paris. L'ensemble est piloté sous une convention de Projet urbain partenarial (PUP), fixant les rôles et les modalités de financement des espaces publics.

Sadev 94 intervient pour la réalisation des voiries et d'un parc de deux hectares. Si les premières rues ont été mises en service en 2023, des études sont en cours pour les prochaines

phases, notamment la création du parc et l'interface entre les projets immobiliers et les espaces publics.

Une forte dimension écologique

“ Le projet se distingue par ses initiatives écologiques : gestion partiellement à ciel ouvert des eaux pluviales, réduction de 13% du taux d'imperméabilisation du site, et création d'espaces plantés. Il vise la labellisation ÉcoQuartier et Biodiversity Ready.

Dans le prolongement du parc François-Mitterrand, le parc central de près de deux hectares offrira des aires de jeux en bois et des sols en copeaux de bois pour réduire les matériaux non-organiques et garantira une continuité paysagère au sein d'un quartier durable, moderne et résilient face aux défis climatiques.

Zac du Moulin-Blanchard



BAGNEUX



INITIATIVES DURABLES

Dimension patrimoniale
en centre-ville ancien

Réemploi des matériaux
de démolition

AMÉNAGEMENT



- Une opération de 2,2 HA portant sur la réalisation de :
- environ 420 logements dont 370 ont déjà été livrés ;
 - 287 M² de surfaces commerciales ;
 - 1 crèche municipale de 60 berceaux ;
 - 9 210 M² d'espaces verts.

ACTUALITÉS 2024

Obtention du permis de construire pour le dernier programme résidentiel réalisé par Pierre Etoile

Élaboration du dossier de consultation des entreprises pour anticiper la démolition du bâti en mauvais état

PERSPECTIVES 2025

Diagnostic archéologique

Désamiantage et démolition dans une démarche de réemploi

Cession foncière

Avenant de clôture du traité de concession d'aménagement

Un projet urbain réfléchi et concerté

À l'ouest de Bagneux, tout près du centre-ville, la Zone d'aménagement concerté du Moulin-Blanchard a été initiée en 2004 par la Ville. Portée dans un premier temps par la SEMABA, puis reprise en 2020 par Sadev 94, cette opération a permis la création de nouveaux logements, d'une crèche de 60 berceaux et l'aménagement de voiries et d'espaces verts.

Le dernier volet de l'opération, un programme de logements situé à l'angle des rues Salvador-Allende et de Fontenay, préservera l'esprit du centre ancien aux abords de l'église Saint-Hermeland et de la place Dampierre.

Fruit d'échanges avec la Ville, les habitants et les architectes, cette résidence sera constituée de 52 logements intégrés en petits volumes et d'un espace commercial de 300 m² capable d'accueillir un ou deux commerces. Ce dernier constituera un atout essentiel pour l'attractivité du centre-ville.

“ Avec cette dernière phase, la Zac du Moulin-Blanchard atteint son objectif : concilier développement urbain, respect du patrimoine et qualité de vie pour les habitants.

Un engagement en faveur du réemploi

L'un des aspects novateurs de ce projet est son approche écologique. En collaboration avec Moebius, spécialiste du réemploi, les matériaux issus des démolitions, tels que le bois, la pierre et les tuiles, seront récupérés et réutilisés pour les aménagements paysagers et les parties communes.

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 14 HA portant sur la réalisation de :

- 20 000 M² de commerces ;
- 1 200 logements : 60 % en accession et 40 % en locatif social ;
- 2 complexes sportifs ;
- 1 groupe scolaire de 16 classes ;
- 1 résidence étudiante ;
- 1 résidence senior ;
- 1 parc rénové et agrandi ;
- 1 salle polyvalente ;
- 1 village associatif.

ACTUALITÉS 2024

Démarrage de la construction des vestiaires de l'équipement sportif et du kiosque événementiel dans le parc Bettencourt

Réaménagement total du la rue Francis-de-Pressensé

Aménagement des abords du lot mixte comprenant le village des associations, une résidence sénior de 100 chambres et 112 logements en accession

Signature d'un nouvel avenant au traité de concession dans le cadre des nouveaux équipements à créer sur la Zac

PERSPECTIVES 2025

Livraison des deux derniers lots mixtes développés par Green City et Quanim

Fin des travaux d'aménagement des espaces publics dans le talus des Pichets



INITIATIVES DURABLES

Label ÉcoQuartier

Plan de gestion des terres mis en place dans le cadre de la réalisation du macrolot et de l'extension du parc Bettencourt

Réalisation de noues paysagères infiltrantes dans le parc pour limiter les ouvrages de rétention des eaux pluviales

Remplissage en liège du gazon synthétique du second équipement sportif (pas d'utilisation de billes en caoutchouc)

Bezons réinvente son centre-ville avec l'Écoquartier Cœur-de-ville

Cœur-de-ville renoue avec une vision traditionnelle du centre-ville basée sur le principe de rues commerçantes comprenant des rez-de-chaussée actifs et des logements dans les parties supérieures des bâtiments.

“ Sur plus de 14 hectares, Cœur-de-ville transforme un site mixte en un lieu de vie incontournable à l'échelle de la ville.

Aujourd'hui, plus de 1000 logements diversifiés dont une résidence senior et une résidence universitaire, cohabitent avec un hypermarché de 3 500 m², des commerces de proximité, des restaurants et un pôle de loisirs. Première réalisation de l'opération, l'hôtel de ville livré en 2015 marque l'entrée de ce nouveau centre-ville.

De nombreux équipements publics ont été construits : un groupe scolaire de 16 classes, deux complexes sportifs distincts regroupant deux terrains de football, deux terrains de tennis et une piste d'athlétisme, ainsi qu'une salle polyvalente et des locaux associatifs. Un parking souterrain de 600 places facilite l'accès à ces infrastructures.

Côté espaces publics, le parc Bettencourt est totalement réaménagé et bénéficie d'aires de jeux pour enfants, d'un parcours sportif, d'une aire canine, d'un city-stade et d'espaces pour pique-niquer.

Fin 2024, la majorité des projets de Cœur-de-ville ont été réalisés. Les derniers chantiers en cours devraient se terminer d'ici l'été 2025, marquant ainsi une nouvelle ère pour la ville.

Labellisé ÉcoQuartier par le ministère de la Cohésion des Territoires en 2017, ce projet illustre l'engagement de Bezons et de Sadev 94 en faveur de villes durables et animées.

La Charmeraie



BOISSY-SAINT-LÉGER

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 7 hectares portant sur la réalisation de :

- 650 logements en accession libre dont 50 en accession à prix maîtrisé ;
- 7 500 M² de locaux commerciaux, d'activités et services ;
- 1 maison des jeunes ;
- 1 parking public souterrain de 130 places ;
- 24 261M² d'espaces publics aménagés dont 9 171M² d'espaces verts.

ACTUALITÉS 2024

Livraison des deux premiers programmes construits par Nexity ainsi que de la Maison des Jeunes

Signature de promesses de vente avec Sogeprom et Legendre Immobilier pour la construction de deux programmes mixtes

PERSPECTIVES 2025

Démolition de la passerelle permettant l'accès aux quais de la gare RER (A) puis de la partie sud de l'ancien centre-commercial

Ouverture des premiers commerces : enseigne alimentaire, boucherie et pharmacie

Achèvement des travaux d'espaces publics autour des lacs urbains et de l'esplanade Joséphine-Baker

Inauguration de l'esplanade pour les 50 ans de la mort de Joséphine Baker

Démarrage des travaux du programme de logements développé par Pierreval



INITIATIVES DURABLES

Démolition de l'ancien centre-commercial 100% imperméable, pour créer des espaces végétalisés et des îlots de fraîcheur

Création de 5 lacs urbains intégrés à la trame bleue existante

Création de noues



Le projet d'aménagement de La Charmeraie a vocation à remplacer une friche commerciale de 27 000 m² par un véritable quartier de ville, harmonieux et fonctionnel, inspiré du modèle du « parc habité » où cohabitent logements, commerces et espaces verts.

D'une friche commerciale à un nouveau quartier de ville

Situé à proximité immédiate de la gare du RER A, l'ancien centre commercial Boissy 2, vestige de l'urbanisme des années 1970, connaît actuellement une métamorphose majeure.

La Charmeraie permet de moderniser et diversifier l'offre commerciale tout en favorisant la mixité sociale grâce à des logements diversifiés. Elle ambitionne également d'améliorer le cadre de vie en proposant des équipements publics de qualité et en intégrant davantage d'espaces verts. Enfin, grâce à un travail sur les espaces publics, La Charmeraie reconnecte le quartier de la Haie-Griselle voisin au reste de la ville et facilitera, à terme, l'accès aux transports en commun.

Un nouveau souffle déjà apprécié

Pour limiter l'impact de l'opération sur le quotidien des habitants, la Ville et Sadev 94 ont décidé de démolir l'ancien centre commercial en deux temps.

La première phase, initiée en 2020, a déjà métamorphosé le secteur nord avec la construction de nouveaux immeubles mixtes qui accueillent depuis peu des logements, une nouvelle maison des jeunes et des commerces de proximité, autour d'une place centrale aujourd'hui totalement réaménagée et agrandie, l'esplanade Joséphine-Baker. Le tout s'inscrit dans un cadre agréable, agrémenté d'espaces verts et de lacs urbains, offrant un cadre de vie repensé et dynamisé.

Campus Cachan



- Une opération de 5,7 HA au sein d'un campus de 22 HA portant sur la réalisation de :
- 40 000 M² d'espaces publics aménagés ;
 - 300 logements dont 50 proposés en BRS (Bail réel solidaire) ;
 - un poumon vert ouvert à tous avec préservation de l'espace boisé classé et plantation de 220 nouveaux arbres ;
 - 2 500 M² d'espaces dédiés à l'agriculture urbain.

ACTUALITÉS 2024

Dépôt d'un permis de construire par Cogedim et I3F pour la réalisation d'un programme mixte comprenant environ 300 logements

Développement de la programmation et des usages déclinés dans le projet d'espaces publics

Poursuite des initiatives d'activation

Fermeture du tiers lieu La Porterie, en prévision des travaux de la MAIC (Maison des associations et de l'initiative citoyenne)

PERSPECTIVES 2025

Lancement des travaux d'espaces publics et de valorisation de l'espace boisé classé

Cession foncière à Cogedim/I3F

Vente de la porterie à la ville et lancement des travaux de la MAIC

Lancement d'un Appel à manifestation d'intérêt pour développer une activité d'agriculture urbaine

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

Opération bénéficiant du dispositif France 2030

Démonstrateurs de la Ville Durable piloté par la Banque des Territoires

Obtention du niveau "argent" du projet d'aménagement par la Commission "Conception" de la démarche Quartier Durable Francilien

Part des espaces perméables passant de 40 à 69%

Un campus réinventé

La ville de Cachan et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont attachés à développer un projet urbain vertueux, au cœur du site de 11 hectares libéré par l'Ecole nationale supérieure. Campus Cachan, dont l'aménagement est confié à Sadev 94 depuis mai 2021, se veut un espace ouvert sur la ville, à la fois campus urbain et lieu de vie et de promenades pour tous les Cachanais.

Campus Cachan conserve sa dimension étudiante grâce à l'implantation de cinq établissements d'enseignement supérieur et d'un organisme de formation. Le lycée polyvalent déjà présent sur site sera quant à lui rénové. En complément, des logements et des activités seront construits afin de favoriser une mixité d'usages.

La revalorisation de son patrimoine arboré, la désimperméabilisation des sols, la gestion optimisée des eaux et le développement des espaces verts en font un modèle de durabilité urbaine.

Un projet pilote pour la ville durable

Campus Cachan s'inscrit dans le dispositif « France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable », piloté par la Banque des Territoires. Dans ce cadre, plusieurs expérimentations axées sur l'amélioration du cycle de l'eau et de la biodiversité ont été déployées sur le campus en partenariat avec le Cluster Eau Milieux Sols. Un jardin de pluie est notamment expérimenté afin d'améliorer l'effet d'îlot de fraîcheur urbaine, ainsi que des places de stationnement infiltrantes et dépolluantes.

“ Le campus, exclusivement accessible aux piétons et cyclistes, sera largement paysager et connecté aux espaces publics de la ville.



Aude Masbounji
La Belle Friche

“ L’urbanisme transitoire sur Campus Cachan s’est construit autour d’un double objectif : répondre à des besoins immédiats, notamment ceux des étudiant·es, tout en amorçant une préfiguration concrète du futur quartier.

Dès 2022, nous avons engagé un travail de terrain pour **préfigurer les usages futurs** et maintenir une vie de campus pendant les travaux. Avec Craft et Orchestra Design, nous avons conçu un mobilier urbain issu du réemploi des barrières en croix de Saint-André présentes sur site. Bancs, transats ou terrain de pétanque ont permis d’améliorer le confort des usagers durant les travaux, tout en testant les futurs usages du site.

Nous avons également investi le site avec l’ouverture de La Porterie par La Mine, un tiers-lieu créé dans l’ancienne maison du gardien qui a permis d’apporter des services attendus comme la petite restauration, des événements, et un lieu de convivialité. Cette expérimentation a révélé l’appétence des étudiant·es pour des espaces de pause accessibles et animés. Cela a offert une lecture fine de leurs attentes et a nourri le projet de transformation du lieu en MAIC (Maison des Associations et de l’Innovation Citoyenne), porté aujourd’hui par la Ville. C’est cette capacité à tester en réel, à faire remonter les besoins et à ajuster les projets qui donne tout son sens à notre intervention. L’urbanisme transitoire, en plus d’être utile, peut **inspirer et transformer durablement la ville.**

Les Bords-de-Marne



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 4,7 hectares portant sur la réalisation de :

- 20 000 M² (SDP) de bureaux dont 9 500 M² environ construits pour Air Liquide et 2 740 M² pour le siège social d'IDF Habitat ;
- 2 équipements de soins spécialisés totalisant environ 456 M² de SDP ;
- des espaces publics ;
- un programme de 90 logements.

ACTUALITÉS 2024

Consultation de promoteurs pour la construction d'un programme de 90 logements (hors Zac) sur le lot 3

PERSPECTIVES 2025

Clôture de la concession d'aménagement et suppression de la Zac

Commercialisation du programme de logements dans le cadre d'une éventuelle co-promotion

Échange foncier avec le Département pour le programme de logements et les espaces publics



Un site en reconversion

Au début des années 90, la ville de Champigny-sur-Marne a cherché à préserver le caractère économique des bords de Marne en y attirant des entreprises innovantes.

La Zac des Bords-de-Marne a ainsi été créée avec pour ambition d'ancrer Air Liquide, acteur historique du territoire depuis le début du XX^e siècle, au sein d'un parc d'activités tertiaires.

Cependant, malgré une maîtrise foncière totale, seuls quelques projets ont vu le jour : un immeuble de bureaux dédié à l'ingénierie d'Air Liquide (500 emplois), deux équipements de soins spécialisés et le siège d'IDF Habitat. Avec le temps, Air Liquide a réduit sa présence avant de quitter totalement le site.

Vers un projet résidentiel

Face à cette réalité, la Ville a envisagé une évolution réglementaire pour permettre le développement de logements dans le périmètre de la Zac, notamment sur un lot situé à proximité du tissu pavillonnaire (lot 3). Cette transformation doit être entérinée par l'approbation du PLUi en 2025.

Dans cette perspective, la Zac des Bords-de-Marne devra être supprimée avant tout dépôt de permis de construire sur le lot 3. Pour assurer son accessibilité, une requalification des abords et la création d'une nouvelle voie entre la rue Raymonde-Tillon et la rue de Verdun sont prévues. Le financement de ces aménagements pourrait s'appuyer sur une taxe d'aménagement majorée ou un Programme urbain partenarial.

Le Quartier du Port



INITIATIVES DURABLES

Requalification d'une friche industrielle en un quartier mixte, équilibré et ouvert sur le fleuve

Réflexions sur la résilience face au risque d'inondation depuis les années 2000

Dédensification au profit d'une végétalisation accrue



Une Zac de 12,5 hectares portant sur la réalisation de :

- 1 000 logements familiaux ;
- 40 000 M² de résidences spécifiques pour étudiants, seniors et jeunes actifs ;
- 37 000 M² dédiés au développement économique, à l'hôtellerie et aux commerces ;
- 40 000 M² d'espaces publics ;
- 3 300 M² d'équipements publics.

ACTUALITÉS 2024

Règlement des procédures administratives permettant la reprogrammation des trois lots sous promesse avec le groupement BNPII/DUVAL

Dépôt d'un permis de construire pour la réalisation d'un EHPAD et d'une résidence hôtelière par le groupe Icade

PERSPECTIVES 2025

Obtention du permis de construire et démarrage de la construction d'un EHPAD et d'une résidence hôtelière

Cession foncière des derniers terrains au groupement BNPII/DUVAL

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

La mutation d'un ancien site industriel en un nouveau quartier attractif

À proximité immédiate du RER C, le Quartier du Port reconnecte la ville à la Seine en intégrant 830 logements, des commerces, bureaux, médiathèque et crèches et en favorisant l'emploi grâce à des activités économiques.

L'aménagement de quatre hectares d'espaces publics, incluant de nouvelles rues, un parc, le belvédère, le pont des Mariniers ou encore les berges de Seine, redonne aux habitants un accès privilégié au fleuve. L'accessibilité a quant à elle été renforcée par l'ouverture en 2018 d'une gare RER aux normes PMR et d'un parvis aménagé.

Enfin, le projet de restaurant de type « hall food » a pu ouvrir ses portes au Belvédère, marquant une nouvelle dynamique commerciale et conviviale pour le quartier.

Un exemple de résilience urbaine

En bordure immédiate de la Seine, le Quartier du Port est aux avants postes de la résilience urbaine face aux risques d'inondation et, de manière plus générale, de l'adaptation des villes aux changements climatiques.

Ces considérations ont accompagné la reprogrammation des derniers lots de l'opération, notamment la résidence hôtelière et l'EHPAD qui devraient bientôt sortir de terre ainsi que le projet mixte intégrant 168 logements familiaux et des ensembles immobiliers tertiaires en cours de finalisation.

L'aménagement des derniers espaces publics sera réalisé par l'agence de paysagistes désignée récemment pour accompagner Sadev 94 et la Ville dans une approche plus durable et la mise en place de solutions pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

Ivry Confluences



IVRY-SUR-SEINE



Une Zac de 145 HA dont 2/3 mutables comprenant :

- 931 000 M² de programmes mixtes :
- 30% d'activités économiques
- Activité : 120 000 M²
- Bureaux : 130 000 M²
- Commerces : 16 000 M²
- 60 % d'habitat soit 8500 logements (BRS, locatifs intermédiaire ou social, spécifique)
- 10 % de grands équipements publics (crèche, 3 groupes scolaires, collège) ;
- 18 000 emplois diversifiés ;
- 44 hectares d'espaces publics.

Ivry Confluences, la ville se réinvente

Cet ancien quartier industriel de 145 hectares connaît depuis près de 10 ans une transformation qui allie valorisation de son héritage industriel et développement urbain durable.

Le projet repose sur une vision globale et équilibrée, visant à structurer le quartier autour d'une offre de logements diversifiée, renforcer l'activité économique et préserver un cadre de vie agréable pour ses habitants.

L'implantation de nombreux équipements publics, tels que des écoles, un collège, des structures sportives et un grand parc en bord de Seine, offre aux usagers une qualité de vie accrue.

Un projet urbain d'exception porté par des urbanistes de renom

Après avoir rassemblé plusieurs grands noms de l'urbanisme pendant 10 ans - Bernard Reichen, François Leclercq, Nicolas Michelin et Paul Chemetov sous la coordination de Bruno Fortier - Sadev 94 a confié la conception du projet à un groupement unique en 2019, dirigé par l'agence uapS d'Anne Mie Depuydt.

La nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre intègre les agences Aclaa (architectes), Base (paysagistes), Zefco (environnement) et les bureaux d'études techniques Bérim et EPDC. Ensemble, ils ont insufflé une nouvelle dynamique, qui met l'accent sur une ville inclusive et résiliente, respectueuse de l'histoire du quartier tout en innovant.

Baptisée Ivry Pop, leur approche du projet urbain repose sur trois orientations majeures : renouer avec la Seine comme espace public vivant, réinventer les grands îlots avec les « Ivry-nages », et mobiliser les ressources locales pour une transition urbaine innovante et collective.

Le renouveau d'Ivry Port

Depuis le début de l'opération Ivry Confluences, plus de 3 000 logements diversifiés ont été construits et plus de 6 000 emplois sont en développement dans des bâtiments principalement tertiaires, à proximité des stations de Tzen 5 et du RER C.

Pour accompagner ces nouveaux arrivants, plusieurs équipements publics ont été inaugurés. La crèche Ada-Lovelace a ouvert en 2016, suivie par les groupes scolaires Rosalind-Franklin et Anne-Sylvestre, et le collège Assia-Djebbar, prévu pour 2025.

“ Situé aux portes de Paris, entre le faisceau ferroviaire et la confluence de la Seine et de la Marne, Ivry Confluences est l'un des plus grands projets d'aménagement de la région parisienne.



ACTUALITÉS 2024

Livraison d'environ 150 logements sur plusieurs programmes

Livraison de plusieurs espaces publics, notamment l'allée Edmée-Chandon et le parvis du groupe scolaire Anne-Sylvestre

Démarrage de la construction des programmes résidentiels développés par Nexity, Linkcity, Emerige et Valophis totalisant environ 1000 logements

PERSPECTIVES 2025

Livraison de la première tranche du parc des Confluences

Poursuite de la maîtrise foncière

Livraison du collège Assia-Djebar

Livraison d'un programme de 30 000 m² de bureaux

Mise en chantier de plusieurs programmes résidentiels sur l'ancien ilot BHV

Des espaces publics pour plus de convivialité et de nature

Plusieurs hectares d'espaces publics ont déjà été réalisés : rues, places, aires de jeux, et zones piétonnes et cyclables. Ces nouveaux aménagements, le plus souvent végétalisés, favorisent la mobilité douce et contribuent à la désimperméabilisation des sols, ce qui permet d'améliorer la qualité de vie des habitants et de limiter les effets de l'urbanisation sur l'environnement.

Le parc des Confluences, très attendu, ouvrira en plusieurs phases. Depuis mars 2025, la prairie des géants, sur la partie nord du parc, offre aux Ivryens une grande pelouse de 9500 m² entou-

AMÉNAGEMENT



rée de massifs plantés et d'aménagements récréatifs : aires de jeux, terrain de pétanque et trampolines. La partie sud du parc devrait ouvrir en 2027, avant une troisième phase en 2035. A terme, le parc des Confluences se déploiera sur 12 hectares et reconnectera Ivry à son fleuve.

Valoriser ce qui peut être conservé

Ivry Confluences repose sur le principe du « déjà-là », consistant à valoriser les structures existantes plutôt que de les détruire. Les friches industrielles sont réhabilitées et transformées pour répondre aux nouveaux besoins urbains. Par exemple, la Halle Mazet, ancienne usine, sera reconvertie en centre artistique. Le projet, mené par l'Atelier Berger Milà, prévoit de réutiliser les matériaux de la structure. Les halles SAGEP, construites entre 1881 et 1898 en bord de Seine, seront quant à elles transfor-

mées pour accueillir des activités liées à l'économie circulaire, des espaces culturels et des restaurants, contribuant ainsi à la revitalisation du quartier.

Faire la ville pour et avec les Ivryens

Depuis le début du projet, les ivryens sont impliqués dans l'aménagement d'Ivry Confluences. Un large dispositif participatif a été mis en place pour s'assurer que le projet réponde aux attentes des résidents et des futurs usagers. Cette approche collaborative permet non seulement d'adapter le projet aux besoins des habitants et d'intégrer leurs propositions, mais aussi de favoriser l'appropriation du projet par la population.

En complément, chaque nouvelle réalisation - qu'il s'agisse de logements, d'aménagements publics ou d'équipements - fait l'objet d'inaugurations conviviales et festives.

“ Ivry Confluences repose sur le principe du « déjà-là », consistant à valoriser les structures existantes plutôt que de les détruire.



En cas de doute, Horizon 6 | Ivry-sur-Seine



Mirela Popa
Artiste

En 2014, quand les anciens entrepôts BHV ont été démolis dans le cadre d'Ivry Confluences, l'Inrap a lancé une campagne de fouille archéologique à laquelle j'ai participé en tant qu'artiste pendant quatre ans. J'ai pris des photos, des vidéos, fait des dessins... Cette démarche et les trouvailles de l'époque néolithique ont nourri ma réflexion sur des sujets qui m'inspirent depuis longtemps : **l'histoire, la migration, le lien au territoire, à la terre...** et a donné lieu à une exposition à la galerie Fernand Léger en 2018.

L'histoire aurait pu s'arrêter là. Mais, en 2020, j'ai été sélectionnée pour réaliser une œuvre dans le cadre du 1% artistique de la construction de l'école Anne-Sylvestre. En lien avec les paysagistes et les élèves auprès desquels j'ai fait une médiation, nous avons choisi et reproduit des mots des archéologues sur le sol, comme autant de **traces de ce passé, à la fois si lointain et si proche**. Nous avons aussi incrusté sur la cheminée des formes lumineuses reproduisant le dessin créé par les étiquettes jalonnant un mur d'enceinte néolithique découvert pendant les fouilles pour créer un signal visible de loin, comme un phare dans la nuit.

“ *En cas de doute, Horizon 6 a été inspiré par le travail des archéologues qui se matérialise sur le terrain par des mots écrits sur des étiquettes positionnées sur chaque trouvaille. C'est une métaphore, celle d'un territoire en mutation et du lien qu'il entretient avec son histoire, du néolithique à aujourd'hui.* ”



Un site de 4,5 HA à transformer avec la réalisation de :

- 1000 logements mixtes environ ;
- 14 000 M² environ de commerces ;
- 9000 M² d'activités et bureaux ;
- 7500 M² d'espaces publics, notamment un jardin central accessible au public

ACTUALITÉS 2024

Poursuite des études programmatiques et financières pour aboutir à un projet urbain et permettant le financement d'équipements publics

Etude de scénarii alternatifs pour prendre en compte les contraintes techniques, éviter la réalisation d'un espace vert sur dalle, éviter un double transfert de l'hypermarché en réutilisant le déjà-là et favorisant le réemploi

Présentation du plan masse et de ses évolutions aux habitants

Travail sur une occupation transitoire de la galerie en favorisant les activités culturelle et d'économie sociale et solidaire

PERSPECTIVES 2025

Poursuite des études pré-opérationnelles et administratives

Préparation des permis de construire en vue de leur obtention en 2026

Définition du projet d'espace public en lien étroit avec les collectivités

CONSTRUCTION (AMO)



INITIATIVES DURABLES

Recyclage d'un centre commercial en zone urbaine dense

Réemploi d'une partie de l'ancienne galerie marchande pour réimplanter l'hypermarché et limiter l'empreinte carbone du projet

Désimperméabilisation de 30% de la surface du projet

Le recyclage urbain d'un centre commercial

Situé dans le quartier Ivry Port, l'actuel centre commercial Quais d'Ivry n'est plus adapté aux besoins urbains contemporains. Carrefour et Novaxia, propriétaires respectifs de l'hypermarché et de la galerie commerciale, en lien avec la Ville et Sadev 94 en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage, ont initié un projet visant à transformer cet espace monofonctionnel de 4,5 hectares en un quartier vivant et diversifié.

Ce projet comprend la démolition d'une partie de la galerie commerciale pour créer une offre d'habitat variée dont des hébergements pour seniors et étudiants, des activités économiques ainsi que des équipements et services. L'hypermarché sera relocalisé dans la partie de l'ancien bâtiment conservé et les commerces seront ouverts sur la rue.

Une requalification des espaces publics est prévue pour notamment supprimer des ponts commerçants et développer un nouveau maillage viaire dans la perspective d'offrir de nouvelles traversées et des connexions entre la Seine et les quartiers voisins. Un jardin en pleine terre en cœur d'îlot sera également aménagé.

La création d'environ 1 000 logements nécessitera des équipements adaptés, notamment un groupe scolaire, financés par un Projet urbain partenarial.

Un projet concerté pour un cadre de vie amélioré

Une concertation citoyenne est menée pour co-construire ce projet avec les Ivryens. Balades urbaines, ateliers participatifs et réunions ont permis de recueillir les priorités des habitants et usagers.



Offrir de nouvelles traversées et des connexions entre la Seine et les quartiers voisins

Zac Notre-Dame

AMÉNAGEMENT

- Une opération de 24 HA, comprenant la réalisation de :
- 2 614 M² SDP de commerces
 - 46 000 M² SDP d'activités ; économiques comprenant deux parcs d'activités ;
 - 15 000 M² d'espaces publics aménagés ;
 - 10 hectares d'espaces naturels préservés.

ACTUALITÉS 2024

Signature d'une promesse de vente portant sur la réalisation d'un parc d'activités 18 900 m² au promoteur Stonehedge

Aménagement de la phase provisoire du chemin de la Croix-Saint-Nicolas

Poursuite des études d'aménagement de la route de Brie et du chemin de la Croix-Saint-Nicolas

Démarrage des travaux d'aménagement du chemin des Marmousets permettant l'accès aux deux commerces livrés en 2024

Consultation promoteurs pour la désignation du dernier lot de la Zac portant sur un parc d'activités de 27 000 m²

PERSPECTIVES 2025

Commercialisation du parc d'activités de 27 000 m²

Finalisation des travaux d'aménagement du chemin des Marmousets

Réalisation des travaux d'aménagement du chemin de la Croix-Saint-Nicolas et de la route de Brie



INITIATIVES DURABLES

Urbanisation de la Zac divisée par 2 pour ne pas créer d'impact sur la faune et la flore du site

0 rejet pour se conformer aux attentes du SAGE

“ En conciliant ambitions économiques et préservation de la biodiversité, la Zac Notre-Dame prouve que le développement économique peut également s'inscrire dans une démarche durable.

Pour un développement économique et durable

Idéalement situés le long de la RD4 et à proximité de l'A4 et de la Francilienne, les 24 hectares de la Zac Notre-Dame bénéficient d'un emplacement stratégique pour l'implantation d'entreprises.

Le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir a confié l'aménagement de ce site à Sadev 94, avec un double objectif : soutenir le développement des activités économiques existantes et attirer de nouvelles entreprises pour créer des emplois et ressources supplémentaires.

La Zac Notre-Dame accueille un programme commercial comprenant un

magasin Grand Frais et un restaurant McDonald's. Il sera complété par deux parcs d'activités. Les deux traversées de la RD4 seront requalifiées pour faciliter l'accès à ce nouveau pôle économique.

Une reprogrammation pour un meilleur équilibre naturel

La programmation, initialement plus importante, a été revue afin de préserver l'environnement, notamment en raison de la présence d'espèces protégées sur une partie des terrains. Ainsi, plus de 10 hectares seront préservés, avec, notamment l'aménagement un corridor écologique entre les prairies naturelles en lisière de la forêt Notre-Dame et la vallée du Morbras.

Trois écoles à rénover



INITIATIVES DURABLES

Isolation des bâtiments existants et remplacement des menuiseries par des modèles plus performants

Désimperméabilisation des cours pour permettre l'infiltration des eaux de pluie

Réalisation d'un potager

CONSTRUCTION



École Noyer-Grenot :

- Extension de 400 M²
- Restructuration de 840 M²

École maternelle

Jean-Moulin :

- Extension de 1 200 M²
- Restructuration de 1 520 M²

École élémentaire Jean-

Moulin

- Extension de 700 M²
- Restructuration de 1 800 M²

ACTUALITÉS 2024

Livraison et inauguration de l'école maternelle Jean-Moulin

Démarrage des travaux de restructuration et d'extension de l'école élémentaire Jean-Moulin

Réfection de la cour de récréation durant les vacances d'été

PERSPECTIVES 2025

Fin de la garantie de parfait achèvement pour l'école maternelle Jean-Moulin

Livraison de la phase 1 et démarrage de la phase 2 des travaux de l'école élémentaire Jean-Moulin

Une opération 3 en 1

Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la Ville dans la rénovation et l'extension de trois de ses établissements scolaires.

Après la restructuration de l'école Noyer-Grenot achevée en 2021 c'est au tour des écoles maternelle et primaire Jean-Moulin de voir leurs bâtiments réhabilités. Situés de part et d'autre de l'avenue de la Victoire, les deux établissements sont sur deux sites complètement distincts.

Des travaux échelonnés jusqu'en 2026

Initiés en 2021 et achevés pour la rentrée 2024, les travaux de l'école maternelle Jean-Moulin ont permis d'augmenter la capacité d'accueil à 330 élèves avec la création de deux classes et deux dortoirs supplémentaires pour un total de 11 salles d'enseignement et quatre dortoirs. Ils ont aussi permis l'aménagement de nouveaux espaces, dont un restaurant scolaire et des locaux dédiés à l'accueil de loisirs.

L'ensemble du bâti existant a été intégralement restructuré pour offrir une organisation optimale de l'établissement et les circulations entre les différentes fonctions tout en adaptant les locaux aux besoins pédagogiques actuels et en mettant l'établissement aux normes, notamment en matière d'accessibilité.

L'école maternelle a été livrée pendant l'été 2024 pour une ouverture à la rentrée scolaire.

En parallèle, le chantier de l'école élémentaire a démarré, avec l'extension et la restructuration des bâtiments construits dans les années 1930 ainsi que la désimperméabilisation de la cour. Les travaux, menés en site occupé afin de garantir la continuité scolaire, doivent permettre la réalisation d'une nouvelle cantine de 200 m² environ, de quatre nouvelles salles de classe et de locaux annexes ainsi que le réaménagement des espaces extérieurs.

Un parvis sera créé dans le prolongement du sentier des Écoles.

Conservatoire



INITIATIVES DURABLES

Réhabilitation de corps de ferme 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

Réduction des consommations de ressources naturelles au niveau de l'exploitation

CONSTRUCTION (AMO)



- Réalisation d'un conservatoire de 2 834,5 M² (SU) comprenant :
- 783 M² de salles de musique ;
 - 400 M² environ dédiés à la danse ;
 - un auditorium de 200 places ;
 - l'aménagement de 1371 m² d'espaces extérieurs.

ACTUALITÉS 2024

Livraison en début d'été et mise en service du conservatoire à la rentrée

PERSPECTIVES 2025

Levée des réserves de garantie de parfait achèvement

L'ancienne ferme devenue conservatoire

L'édifice, dont l'origine remonte à avant le XV^e siècle, était une ancienne ferme inexploitée depuis des années. Elle a laissé place à un auditorium de 200 places et une bibliothèque musicale de 17 000 livres et partitions accessibles par un hall central lumineux, pivot du projet, où se croisent élèves et visiteurs.

Une partie neuve a été construite, adossée aux murs d'époque pour accueillir, au nord, les salles de pratiques musicales et au sud, les salles de danse et l'administration dans les anciens bâtiments municipaux.

Le parvis et le jardin prolongent les espaces intérieurs et offrent de nouvelles possibilités pour des concerts et événements en plein air.

Sadev 94 accompagne la ville de Rungis pour la réalisation de cet ambitieux projet dans le cadre d'un mandat d'assistance à maîtrise d'ouvrage, depuis la définition de ses besoins jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement. Appel d'offres infructueux, défaillance d'entreprise et autres aléas de chantier notamment engendrés par la période Covid et les difficultés consécutives à cette crise n'ont pas empêché la livraison du bâtiment au début de l'été 2024.

Inauguré lors du festival municipal Piano Piano, ce nouvel équipement accueillera près de 3 000 spectateurs par an, 300 instruments en prêt ou location, 50 professeurs et agents municipaux dédiés, sept orchestres, trois chorales mais également 80 collégiens en classe à horaires aménagés musique (CHAM).

“ Idéalement situé à côté de la médiathèque et du Théâtre de Rungis, l'équipement de près de 3 000 m² redonne vie à un site historique en créant un pôle culturel complet en plein centre-ville.



1 opération de 7 HA portant sur la réalisation de :

- 350 logements dont 25 % en locatif social ;
- 5 500 M² de locaux commerciaux en pieds d'immeubles ;
- réhabilitation de la halle du marché ;
- un parking public souterrain de 180 places ;
- aménagement d'espaces publics majeurs, notamment les jardins du château et de la métairie, la place du Marché et la place de l'Eglise.

ACTUALITÉS 2024

Reprise des derniers travaux du marché et levée des dernières réserves

Réalisation d'un diagnostic archéologique sur le parking des Fontaines

Poursuite des travaux de construction par Bouygues Immobilier de la Résidence de l'Orangerie

Démarrage de la construction des programmes résidentiels d'Eiffage Immobilier

PERSPECTIVES 2025

Reprise des études sur le dernier lot pour la réalisation d'un programme d'une centaine de logements

Lancement de la requalification des rues Berteaux et des Fontaines et de la place du Marché en vue de la livraison des programmes de logements réalisés par Eiffage Immobilier

AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

- Revêtement à albédo élevé ou drainant sur les espaces publics
- Reprise du projet de la place du marché au profit d'une végétalisation accrue
- Utilisation de pavés de réemploi pour l'aménagement des espaces publics

Renforcer l'attractivité du centre-ville

Depuis 2016, le centre-ville évolue pour devenir un véritable cœur-de-ville. L'opération menée par Sadev 94 vise à renforcer le dynamisme de ce lieu doté de nombreux atouts : patrimoines architectural et naturel remarquables, présence d'équipements, notamment un marché municipal dynamique et proximité d'un pôle de transports multimodal. Pour cela, elle prévoit l'implantation de commerces attractifs et la création de nouveaux logements.

Un cadre de vie amélioré

Un important travail de réorganisation du stationnement de surface a permis la création de nouveaux espaces publics de qualité appréciés de tous les habitants : les jardins du château, la place de la Métairie et du parking Jean-Marie Poirier. La piétonisation du bourg ancien et l'implantation de commerces ont également favorisé l'essor du centre.

En 2021, le Clos Sévigné, avec ses 38 logements et des enseignes comme la marque de vélo Giant et la Poste, a marqué une première étape. La Résidence de l'Orangerie, actuellement en construction, ajoutera 71 logements et des commerces en 2025. Avec la livraison en 2026 de deux nouveaux programmes de logements par Eiffage Immobilier, ce sont plus de 150 logements, un Monoprix et six commerces de proximité qui redynamiseront le centre-ville.

Pour accompagner ces constructions et poursuivre le renouveau du centre-ville, Sadev 94 aménage les abords de la Résidence de l'Orangerie et engagera les travaux d'aménagement de la future place du marché fin 2025. L'utilisation de revêtement de couleur claire et la végétalisation de la place permettront d'améliorer le confort thermique de ce secteur.

Écoles de la Fosse Rouge



SUCY-EN-BRIE



INITIATIVES DURABLES

Démarche EMC²B

RE 2020

CONSTRUCTION



- Construction d'un établissement scolaire de 4 000 M² comprenant :
- 8 classes maternelles et leurs locaux associés ;
 - 12 classes élémentaires et leurs locaux associés ;
 - 1 restauration en liaison chaude avec un réfectoire pour l'école maternelle et un réfectoire élémentaire pour un total prévisionnel de 320 rationnaires ;
 - 2 salles pour accueillir les élèves sur les temps périscolaires ;
 - 2 grandes cours végétalisées séparées ;
 - 2 potagers.

ACTUALITÉS 2024

Achèvement des travaux

Livraison en août pour une ouverture de l'équipement le 02 septembre 2024

PERSPECTIVES 2025

Achèvement de la garantie de parfait achèvement

Clôture de l'opération

“ Démarrée en 2021, cette opération a été réalisée en seulement 35 mois, études et travaux compris, dans le cadre d'un marché de conception-réalisation afin d'optimiser les délais. Elle a été livrée fin août 2024.

Une nouvelle école pour la Fosse Rouge

La ville de Sucey-en-Brie, qui connaît depuis quelques années une forte croissance démographique, a confié à Sadev 94 la construction d'un nouvel édifice pour les écoles de la Fosse Rouge.

Tournées vers le parc du Morbras, les nouvelles écoles sont regroupées dans un vaste bâtiment de 4000 m² offrant des vues dégagées sur leur environnement naturel et un cadre de travail apaisé, grâce notamment au parti pris architectural valorisant sobriété et durabilité.

Ce bâtiment intègre des espaces dédiés à des pratiques pédagogiques innovantes, repensant ainsi le fonctionnement traditionnel des écoles.

Ce projet architectural s'inscrit dans une démarche de développement durable en limitant son impact environnemental dès sa conception.

L'optimisation des ressources a guidé les choix architecturaux, avec une utilisation minimale de matériaux supplémentaires. Le béton des éléments structurels a ainsi été conservé à des fins décoratives. L'édifice a également été conçu pour réduire la consommation énergétique tout en garantissant un confort optimal aux usagers.

La ventilation naturelle, assurée par des tourelles, permet un renouvellement efficace de l'air et une récupération de chaleur salle par salle, offrant ainsi un cadre sain dans une démarche éco-responsable.

Zac Cité-Verte Fosse-Rouge



SUCY-EN-BRIE



INITIATIVES DURABLES

Quartier durable francilien niveau argent

BDF niveau argent visé pour tous les projets immobiliers

Plantation de 300 nouveaux arbres pour atténuer les effets de chaleurs et de canicule

Réduction de l'imperméabilisation des sols : près de 40% de pleine terre supplémentaire

AMÉNAGEMENT



Une opération de 13 HA portant sur la réalisation de :

- 35 000 M² de logement majoritairement en accession à la propriété ;
- 3 000 M² de commerces/ services ;
- 25 000 M² d'espaces publics, dont 3 000 M² de bois urbain créés.

ACTUALITÉS 2024

Validation du plan guide et de l'esquisse des espaces publics

Signature d'une promesse de vente pour la construction de 90 logements avec Expansiel et désignation de l'agence d'architecture Safe

Obtention de la médaille d'argent Quartier durable francilien

Signature d'une promesse de vente pour la construction de 165 logements avec Livinx

Élaboration du projet d'aménagement des espaces publics

PERSPECTIVES 2025

Mise à jour de l'étude d'impact et élaboration du dossier de réalisation de la Zac pour approbation

Déconstruction du groupe scolaire de la Fosse Rouge

Validation du projet d'aménagement des espaces publics

Poursuite de la concertation

Des grands ensembles à la cité jardins

Les quartiers Cité-Verte et Fosse-Rouge amorcent une transformation ambitieuse. Hérités des années 60 et bâtis sur le modèle des grands ensembles, ces quartiers, malgré un cadre verdoyant et une implantation en lisière du parc départemental du Morbras, souffrent d'isolement et d'une image dégradée.

Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la ville de Sucy-en-Brie et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) dans leurs réflexions sur le devenir de ces quartiers avec un projet urbain et paysager visant à améliorer le cadre de vie des habitants et à renforcer l'attractivité de ces espaces.

Le patrimoine paysager sera mis en avant avec une extension des espaces verts, une meilleure intégration des parcs environnants et la refonte de la

place du Rond d'Or, qui deviendra un îlot de fraîcheur agrémenté de plantations et d'espaces de détente.

Pour créer un cœur de quartier plus vivant et attractif, le Rond d'Or sera restructuré. Cette mutation s'accompagnera également d'une programmation résidentielle mixte, conçue de manière écoresponsable et optimisée pour le confort des habitants.

Les mobilités douces seront favorisées afin de réduire la prédominance de la voiture et de créer un réseau de circulation plus sécurisé pour les piétons et les cyclistes. Une reconfiguration des voiries et l'amélioration des connexions avec le centre-ville permettront de rendre le quartier plus accessible.

Labellisé Quartier durable francilien et médaillé d'argent lors de la commission conception de décembre 2024, le projet marque un tournant pour la Zac Cité-Verte Fosse-Rouge.



L'outil ICE TOOL a permis de démontrer que grâce au projet, la température de surface du quartier sera réduite de 2 degrés une fois l'opération réalisée.



Magali Turchi

Cheffe de projet Quartiers et Bâtiments Durables Ekopolis



La Zac Cité Verte Fosse-Rouge a obtenu le niveau Argent de la démarche QDF, notamment grâce à une intervention « en dentelle », respectueuse du contexte urbain et humain.

Le projet se distingue aussi par **une dimension profondément humaine** avec une réelle écoute des habitants, dont les attentes ont pu modifier des éléments structurants comme l'implantation du groupe scolaire. Enfin, une **dynamique de préfiguration attentive** à l'activité commerciale existante et à l'acceptabilité du projet a renforcé l'ancrage local.

Ce projet incarne une vision contemporaine de la ville : celle d'une ville **résiliente**, capable de faire face aux enjeux climatiques tout en s'insérant dans les « dents creuses » du tissu urbain. Elle donne à voir ce que sera l'urbanisme de demain : **sobre, intégré, évolutif**.

Sadev 94 a pleinement pris le virage de l'aménagement durable et de la transition écologique. Sur dix projets engagés dans la démarche QDF, trois sont pilotés par Sadev 94. Cela se traduit par une montée en compétence de ses équipes, mais surtout, cela pousse l'ensemble de ses partenaires – promoteurs, collectivités, bureaux d'études – à réinterroger leurs pratiques, à se repositionner, à innover, à **faire mieux, ensemble**.

Zac Val-Pompadour



AMÉNAGEMENT



Une opération de 60 HA portant sur la réalisation de :

- 287 logements en accession libre ;
- 85 logements en accession sociale ;
- 274 logements sociaux ;
- 1 résidence étudiante de 231 lits ;
- 1 parc d'activités de 86 149 M² de SDP ;
- 48 000 M² d'espaces publics et d'espaces verts.

ACTUALITÉS 2024

Clôture de la concession d'aménagement

Un pôle économique Val-de-Marnais

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la Zac Val-Pompadour incarne une ambition forte : transformer un territoire en un véritable pôle économique dynamique et attractif. Cette mission a été confiée à Sadev 94, chargée de piloter le projet en assurant un équilibre entre logements, activités économiques, commerces, équipements et espaces verts.

Entre la station de métro Pointe-du-Lac (ligne 8) et la gare RER Pompadour (ligne D), le quartier a vu sa desserte s'améliorer avec la livraison de nouvelles voiries et la mise en service de la ligne de bus en site propre 393.

Avec près de 650 logements et 231 chambres étudiantes, la Zac du Val-Pompadour répond aux besoins de divers profils de résidents.

L'objectif de développement économique de l'opération a pris forme avec l'implantation de nombreuses activités.

Tous les programmes prévus ont été construits et livrés, à l'exception du terrain cédé à la SCI FP Pompadour en 2014, resté inexploité pendant plusieurs années. Depuis 2022, trois permis de construire ont été déposés et approuvés pour l'édification d'un grand et d'un petit hôtel hybride, ainsi qu'un garage automobile.

L'aménagement de la Zac Val-Pompadour ne se limite pas à l'habitat et aux activités économiques. Un soin particulier a été apporté aux espaces publics, rétrocédés intégralement à la collectivité, ce qui a permis de clôturer l'opération en 2024.

“ La Zac Val-Pompadour a permis de créer un pôle de vie équilibré avec des logements, des activités économiques, des commerces et des espaces verts.

AMÉNAGEMENT

Une opération de 5 HA portant sur la réalisation de :

- 32 000 M² SDP de bureaux ;
- environ 600 logements mixtes : sociaux et en accession à la propriété ;
- 3 100 M² SDP de commerces ;
- 12 500 M² SDP d'équipements hôteliers ;
- 12 600 M² d'espaces publics.

ACTUALITÉS 2024

Livraison du siège de Legendre Construction

Poursuite des études urbaines dans le cadre de la reprogrammation des deux lots restant à développer, en lien avec le promoteur FAIR

Désignation de l'agence Minuit à l'issue d'un concours d'architectes pour concevoir 56 logements en accession et 220 m² de commerces sur le lot A

PERSPECTIVES 2025

Obtention du permis de construire du programme mixte développé par FAIR (Lot A)

Poursuite des développements sur les deux derniers lots de logements, en lien avec FAIR



Un quartier connecté aux portes de Villejuif

À l'entrée des quartiers sud de Villejuif, à proximité immédiate du centre-ville et du pôle intermodal Louis-Aragon, la Zac Aragon a pour objectif de renouveler et dynamiser ce secteur stratégique. À l'interconnexion des transports (métro ligne 7, tramway T7, bus), le quartier bénéficiera d'une accessibilité renforcée avec, fin 2026, l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Depuis plus de 10 ans, cette opération transforme progressivement un ancien site industriel EDF aujourd'hui totalement démolé en un quartier vivant, attractif et adapté aux besoins des habitants, complètement intégré au reste de la ville, grâce notamment à la requalification urbaine de la RD 7.

Plus de 300 logements mixtes, une résidence étudiante, des bureaux et des commerces y ont été construits.

Un projet urbain repensé pour plus d'équilibre

Sadev 94, en charge du projet depuis sa création, a veillé à garantir un équilibre entre les différentes fonctions urbaines avec un programme mixte mêlant logements diversifiés, bureaux et commerces. En 2020, Sadev 94 a orienté l'opération en lien avec la nouvelle municipalité, dans un cadre financier maîtrisé.

“ L'évolution de la programmation a permis d'augmenter la part de logements sociaux, de renforcer la présence d'espaces verts publics et privés, tout en garantissant des prix de vente maîtrisés pour les acquéreurs.

Campus Grand Parc



INITIATIVE DURABLE

Charte de la transition écologique intégrant les ambitions de développement durable, de performance écologique et de renaturation, à l'échelle des espaces et équipements publics ainsi que des projets immobiliers.



Une Zac de 82 HA portant sur la réalisation de :

- 3 000 logements diversifiés ;
- 150 000 M² de programmes tertiaires dont 100 000 M² de bureaux et laboratoires dédiés au premier et unique biocluster français dédié à l'oncologie ;
- 30 000 M² de commerces, services et équipements ;
- 20,4 HA de parc urbain, le parc départemental des Hautes-Bruyères et le parc du 8 mai 1945.

Campus Grand Parc, la ville hospitalière par définition

Campus Grand Parc incarne une nouvelle réalité de la ville hospitalière, où santé, recherche et qualité de vie se rencontrent pour créer un quartier accueillant et agréable.

Un projet urbain qui s'appuie sur le « déjà là »

Campus Grand Parc repose sur le « déjà là », ces lieux existants qu'il valorise. Le volet scientifique du projet a été conçu autour de Gustave Roussy, référence mondiale en oncologie, pour structurer le premier cluster français spécialisé dans la lutte contre le cancer.

Une offre immobilière spécifique de 100 000 m² de bureaux et laboratoires rassemblera les acteurs de l'écosystème dans une dynamique portée par le cluster et intégrée à l'échelle de la vallée scientifique de la Bièvre, pour favoriser la collaboration et accélérer l'émergence d'innovations au bénéfice des patients.

Le quartier Alexandre-Dumas, principalement composé d'habitat social, est réhabilité pour s'intégrer harmonieusement au quartier émergent autour de la nouvelle gare. L'ambition est de créer un quartier inclusif offrant des logements diversifiés, en accession et en locatif, neufs et anciens.

Le quartier prend vie

En 2024, une étape majeure est franchie avec la livraison des deux premiers programmes de logements et l'arrivée des premiers habitants : la résidence Adoma (130 logements) et un îlot mixte développé par Linkcity et Brownfields offrant 143 logements, 7 000 m² de bureaux, une crèche de 72 berceaux, un hôtel de 134 chambres et deux cellules commerciales.

L'ouverture de la gare Villejuif - Gustave Roussy de la ligne 14 du Grand Paris Express constitue également une étape déterminante pour Campus Grand Parc. Ce pôle de transport stratégique, interconnecté avec la future ligne 15, assure la desserte du quartier et lui donne une dimension résolument

“ 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 la Vallée Scientifique de la Bièvre.

ACTUALITÉS 2024

Fin des travaux de la gare Villejuif – Gustave Roussy

Livraison de près de 300 logements diversifiés dans les résidences Adoma, In'li et Valdevy

Démarrage de la construction de 280 logements par Cogedim

Poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics dans la perspective de la mise en service de la nouvelle gare

Premières démolitions et poursuite des travaux de réhabilitation réalisés par Logirep dans le quartier Alexandre-Dumas

Etude de programmation, urbaine et architecturale du Fort de la Redoute et négociations avec l'Etat, propriétaire, en vue d'une cession à Sadev 94

Reprise du plan-guide par la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sur le secteur sud

métropolitaine voire internationale, à 9 minutes de l'aéroport d'Orly et à 15 minutes du cœur de Paris.

Autour de la gare, les espaces publics prennent peu à peu forme avec une vigilance particulière sur leurs qualité et valeur écologiques. Le parvis de gare s'ouvre ainsi largement sur le parc départemental des Hautes-Bruyères qu'il surplombe. Le nouveau réseau viaire qui structure le quartier intègre des espaces végétalisés et fait la part belle aux mobilités douces.

Les chantiers de construction de programmes résidentiels et d'immeubles de laboratoires et bureaux se poursuivent à un rythme soutenu.

AMÉNAGEMENT



Une vision complémentaire

Le développement de Campus Grand Parc repose sur l'expertise de deux urbanistes renommés. L'agence TVK a conçu le secteur nord aujourd'hui en travaux. L'agence LAQ, spécialisée dans le traitement du paysage et les mobilités durables, prend en charge le développement du secteur sud. Aujourd'hui à l'étude, le projet de cette seconde phase est de développer un quartier résidentiel, préservant et valorisant le patrimoine paysager existant, autour notamment d'une ferme urbaine sensibilisant le public aux enjeux de l'agriculture urbaine et de la biodiversité.

Plus de nature pour une ville plus vivable

Véritable écoquartier, Campus Grand Parc se distingue par son approche durable. La démarche éco-responsable s'applique à l'ensemble des phases de l'opération, depuis la conception du projet jusqu'à la livraison des bâtiments et des espaces publics, en passant par les chantiers. Pour limiter l'impact environnemental de l'opération, une plate-

forme de stockage et de valorisation des terres issues des travaux d'espaces publics a été aménagée dans la Zac. Les 6 000 m³ de terres qui y seront traitées au terme du chantier contribueront à économiser 220 tonnes de carbone.

“ La conception du quartier comprend de nombreux espaces publics et privés végétalisés, pour limiter les îlots de chaleur urbains et favoriser la biodiversité.

En parallèle, chaque bâtiment doit respecter des critères écologiques et de confort, conformément à la charte de construction et de promotion de la ville. L'objectif est d'offrir un cadre de vie agréable, propice à la santé et à la qualité de vie des habitants, garantissant la maîtrise des charges pour les habitants, tout en s'inscrivant dans les principes de la transition énergétique et de la sobriété carbone.

An architectural rendering of a modern urban park. On the left, a multi-story building with balconies and large windows is partially visible. The park features a paved walkway with a young girl in a pink dress walking towards the viewer. The area is filled with lush greenery, including tall trees with yellowing leaves, suggesting an autumn setting. People are seen sitting on low concrete benches, walking, and playing. The overall atmosphere is bright and vibrant, with a clear sky and soft lighting.

PERSPECTIVES 2025

Mise en service de la gare de métro desservie par la ligne 14

Livraison des espaces publics secteur gare et Gustave Roussy, notamment ceux dédiés aux nouvelles circulations douces

Livraison de deux immeubles tertiaires : Byos par CAI / Amundi et The Hive par Kadans

Livraison de 130 logements par Spirit

Etude et montage d'une offre commerciale adaptée

Etudes de conception pour 277 logements en accession à la propriété par Pierreval en vue du dépôt d'un permis de construire dans l'année

Accompagnement de Gustave Roussy pour ses développements immobiliers

Validation du plan guide du secteur sud et engagement des études d'avant-projet

Accompagnement à la mise en œuvre d'un urbanisme transitoire (ferme urbaine)



Claire Schorter

Agence LAQ

Grand Prix de l'urbanisme 2024



Sur le secteur sud de Campus Grand Parc, nous avons choisi d'aménager un quartier exemplaire, à la fois sobre, fertile et profondément ancré dans son territoire.

Nous avons concentré les constructions sur les zones déjà urbanisées, pour préserver un maximum de surfaces naturelles, notamment les anciennes terres horticoles. Nous avons également tenu compte de la présence d'arbres remarquables que nous avons choisi de conserver. À partir de cette trame, nous développons une offre d'habitat diversifiée – du logement en hauteur aux formes plus basses avec jardin – pour répondre aux différentes attentes des habitants.

Ici, l'enjeu est différent du secteur nord, plus dense et métropolitain. Nous avons proposé un fonctionnement circulaire entre le quartier et la future ferme urbaine, en valorisant localement les effluents domestiques – urine, eaux grises, eaux noires – afin de récupérer l'azote qu'ils contiennent et de l'utiliser comme fertilisant naturel pour enrichir les terres. Cette boucle vertueuse s'inscrit dans l'ambition de la ville de Villejuif de développer les circuits courts.

Enfin, les espaces publics sont pensés comme supports de vie collective : piétons prioritaires, venelles, placettes, zones de rencontre. La voiture, nécessaire mais non structurante, est reléguée dans des parkings mutualisés afin de laisser place à un quartier apaisé, convivial et habité.

Groupe scolaire Nord



CONSTRUCTION



ACTUALITÉS 2024

Lancement d'une consultation pour désigner un programmiste chargé des études techniques et fonctionnelles de l'ouvrage à construire

PERSPECTIVES 2025

Désignation du programmiste

Démarrage des études de programmation

Validation du programme en fin d'année

Définition d'un calendrier opérationnel

La future école de Campus Grand Parc

Entre les nouvelles résidences de Campus Grand Parc et le quartier Alexandre-Dumas, le futur groupe scolaire constituera un élément structurant et incontournable de ce pôle de vie.

Conçu pour répondre aux besoins des familles, cet établissement leur offrira un cadre éducatif moderne et adapté.

Le groupe scolaire, composé de 12 classes, intégrera également un restaurant scolaire ainsi que des espaces dédiés à l'accueil périscolaire et aux activités de loisirs.

Dans une volonté de mutualisation, plusieurs espaces seront partagés entre l'école et l'accueil de loisirs, notamment une salle polyvalente, une salle de motricité, une bibliothèque, les cours de récréation et le restaurant scolaire.

Pensée comme un lieu ancré dans la vie locale, l'école proposera une salle polyvalente accessible aux associations en dehors des horaires scolaires, favorisant ainsi l'échange et le dynamisme du quartier.

Il s'inscrit dans un cadre apaisé, en lien direct avec le parc du 8 mai 1945, et mettra en avant une forte ambition végétale pour un environnement plus durable et agréable.

“ Le groupe scolaire sera construit en lieu et place de logements à démolir par Logirep, le propriétaire bailleur, dans le cadre de la réhabilitation du quartier Alexandre-Dumas.

Quartier de Triage



VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

CONSTRUCTION



Une emprise foncière de 25 000 M² pour réaliser :

- 310 nouveaux logements, dont 217 en accession et 93 sociaux :
 - In'li : 68 logements
 - Pierreval : 149 logements
 - Valophis : 93 logements ;
- 350 places de stationnement ;
- 3 000 M² réservés à des locaux artisanaux, d'activités dans 3 bâtiments ;
- 4 commerces.

ACTUALITÉS 2024

Livraison des locaux d'activités en début d'année

Poursuite des travaux de construction des logements

Aménagement des nouveaux espaces publics

PERSPECTIVES 2025

Livraison des 12 bâtiments de logements en milieu d'année

“ Le quartier de Triage entame une nouvelle page de son histoire, conciliant logements, activités et qualité de vie en bords de Seine.

L'émergence d'un nouveau quartier en bords de Seine

Depuis 2015, Sadev 94 pilote un projet d'aménagement qui vise à redynamiser le quartier de Triage tout en conservant son esprit village. Sur une emprise foncière de 25 000 m², autrefois occupée par des bâtiments d'activités démolis en 2017, un programme mêlant des logements mixtes, des commerces ainsi que des locaux dédiés aux petites et moyennes entreprises sort de terre. Des voies ont été créées pour irriguer le quartier, c'est par exemple le cas du chemin Niki-de-Saint-Phalle.

Conçue en collaboration avec l'agence Castro et Denissof, cette opération valorise la proximité du fleuve grâce à des percées visuelles offrant une respiration paysagère et un cadre de vie naturel. Elle est réalisée sous la forme d'une co-promotion entre Sadev 94 et le groupe Pierreval.

Les premiers utilisateurs, des professionnels, ont pu prendre possession des locaux d'activités début 2024 et donner vie à ce nouveau lieu de vie, entre la Seine et l'avenue de Choisy. Ils seront suivis en 2025 par environ 1 000 habitants attendus dans les logements diversifiés, construits notamment pour permettre aux Villeneuvois un parcours résidentiel au sein de leur ville.

Domaine Chérioux



VITRY-SUR-SEINE



INITIATIVES DURABLES

20% des espaces collectifs de la ZAC végétalisés

Réhabilitation de près de 25 000 m² de SDP

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 36 HA portant sur :

- 10 HA d'espaces verts et boisés à valoriser ;
- 108 000 M² de surface de plancher pour accueillir des structures dédiées à l'emploi, à la formation et à la recherche :
 - 65 000 M² liés à l'enseignement et la formation
 - 21 000 M² d'activités économiques
 - 5 000 M² de commerces
 - 17 000 M² de logements dédiés aux chercheurs et étudiants.

ACTUALITÉS 2024

Signature d'une promesse de vente avec le promoteur BART (groupe Patriarche) pour la réalisation d'un bâtiment mixte (bureau, activité, espace de formation et de restauration) de 8 200 m²

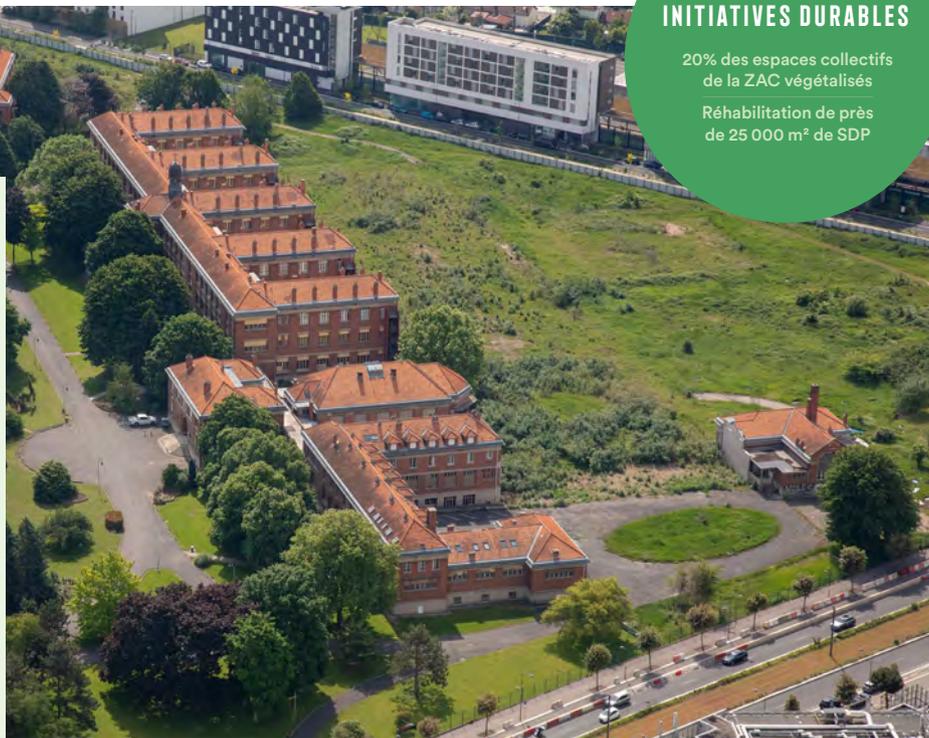
Préparation des travaux de prolongement des raccordements et des espaces publics du Domaine Chérioux

Finalisation des VRD de la première phase d'espaces publics

PERSPECTIVES 2025

Commercialisation d'un nouveau bâtiment à réhabiliter existant à l'UPEC

Recherche de prospects pour la commercialisation des terrains destinés à accueillir des programmes immobiliers à vocation économique



Un site patrimonial transformé en campus d'excellence dédié à la formation professionnelle et à l'enseignement

Niché au cœur d'un vaste parc arboré de 36 hectares, le Domaine Chérioux offre un cadre de vie préservé, tout en étant parfaitement desservi par deux stations du tramway T7, reliant l'aéroport d'Orly à la future station du Grand Paris Express Louis-Aragon. Cet ancien orphelinat construit au début du siècle dernier, accueille aujourd'hui plusieurs établissements scolaires, notamment un collège et un lycée.

Le Département du Val-de-Marne a confié à Sadev 94 la valorisation de ce site unique.

Le projet de transformation du Domaine Chérioux vise à redynamiser ce site patrimonial en lui insufflant une nouvelle vie au service de la formation et de l'emploi.

Des formations diversifiées

Dans ce cadre, Sadev 94 a noué un partenariat avec l'Université de Paris Est-Créteil, à la recherche de locaux pour installer ses nouvelles filières. D'anciens bâtiments ont ainsi été intégralement rénovés et restructurés pour y accueillir la centaine d'étudiants du département Gestion des entreprises et administrations (GEA) de l'IUT de Créteil-Vitry.

Ce partenariat se poursuit avec la construction d'un projet totalisant 6 000 m² pour intégrer de nouvelles structures d'enseignement, notamment dans le secteur de la santé. Un premier bâtiment de 1 000 m² a été livré, et un second est prévu pour la rentrée 2029.

Le Domaine Chérioux accueille également l'Ecocampus du Bâtiment Grand Paris qui forme près de 1100 étudiants et 8000 stagiaires chaque année à l'efficacité énergétique et l'écoconstruction.



AMÉNAGEMENT



INITIATIVES DURABLES

Projet labellisé Écoquartier

Raccordement des bâtiments aux réseaux de chauffage urbain

Collecte pneumatique des déchets

Une Zac de 9 HA portant sur la création de :

- 37 000 M² d'activités économiques (bureaux, activités productives, EPHAD) ;
- 923 logements mixtes ;
- 6 300 M² de commerces de proximité.

ACTUALITÉS 2024

Signature d'une promesse de Livraison de la résidence de 104 logements sociaux Valdevy et du programme mixte de 104 logements en accession libre et 2 commerces Cibex.

Réaménagement de la rue Watteau et de l'espace public aux abords de la résidence de logements sociaux.

PERSPECTIVES 2025

Achèvement des travaux d'aménagement autour des programmes récemment livrés et des deux sentes publiques végétalisées

Inauguration de la 2^{nde} œuvre d'art, en entrée de ville

Poursuite de la commercialisation des derniers lots d'activités

Un projet de quartier mixte et durable

Le quartier mixte aménagé par Sadev 94 prévoit 923 logements, répartis à 40 % en logements sociaux et 60 % en accession. Ce projet inclut également 37 000 m² d'activités économiques et des commerces de proximité.

Conçu dans une démarche de développement durable, l'opération intègre le raccordement des nouveaux bâtiments au réseau de chauffage urbain et à un système de collecte pneumatique des déchets ménagers.

“ Lauréat du concours Futurs possibles qui récompense les quartiers modèles futurs, le projet est désormais labellisé ÉcoQuartier.

Un projet bien avancé

Les acquisitions foncières, la démolition des anciens bâtiments et la commercialisation des lots sont désormais quasiment terminées.

À ce jour, 862 logements ont été livrés, sur un total de 923 prévus. Le volet économique n'est pas en reste puisqu'il verra bientôt la livraison de l'EHPAD géré par DOMUSVI ainsi que 18 cellules artisanales (RIVP). 37 000 m² d'activités économiques et de commerces sont également en cours de développement, dans le cadre de la promesse de vente signée avec le promoteur ALSEI.

La majeure partie des travaux d'aménagement des espaces publics est maintenant achevée. Les dernières étapes concernent la réfection des abords des derniers lots à construire ainsi que la création de deux sentes végétalisées.

Fort d'une première œuvre d'art dévoilée en 2022, le quartier se prépare à recevoir une création des artistes Stéphane Calais et Marie-Anne Hervoche, attendue pour l'été 2025.





Michel Leprêtre

Président de l'Établissement public territorial
Grand-Orly Seine Bièvre

“ En 2023, le Grand-Orly Seine Bièvre formulait le vœu de créer une Société publique locale adossée à SADEV 94.

Ce choix politique, porté par les quatre premières villes fondatrices que sont Athis-Mons, Fresnes, Ivry-sur-Seine et Villejuif, témoigne de notre ambition d'aménager des quartiers où s'articulent logement, emploi, services publics et justice sociale.

Les adhésions successives de Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Cachan en octobre 2024, puis d'Arcueil et Chevilly-Larue en mars 2025, renforcent la légitimité et la pertinence de cet outil. Car c'est bien par la coopération entre collectivités, la maîtrise foncière et la planification démocratique que nous construisons, sur notre territoire, les villes vivables, durables, écologiques et populaires de demain.

Cette SPL traduit les valeurs fondamentales de notre EPT à savoir un aménagement au service de toutes et tous, pour des villes inclusives, écologiques et profondément humaines.

2024, clap de fin sur le TROISIÈME PROGRAMME D' ACTIONS de la Fondation Sadev



L'année 2024 aura marqué la dernière phase du programme d'actions 2020-2025 de la Fondation, qui s'est achevé en mars 2025. Cette période a permis d'intensifier la mise en œuvre des activités afin d'atteindre les résultats fixés et de finaliser les projets.

Ainsi, les deux actions en cours au Mali ont pu être menées à bien malgré un contexte d'intervention toujours complexe, tandis que le projet *Écotourisme et Patrimoine*, initiative phare de l'année, a enregistré d'importants progrès.

Cette fin de période a aussi été l'occasion de débiter la réflexion sur les orientations de la Fondation pour la période 2025-2030, présentées devant une trentaine d'entreprises lors d'un événement au Sénat le 10 février 2025.



Avancées des principales actions de la Fondation

MALI

2018 → 2024

Budget initial : 1,3 M€
Budget final : 850 000 €

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

Suite à la finalisation des travaux, l'inauguration du marché de Lambatara a été organisée le 29 février 2024 à Tringa et à Choisy-le-Roi. Le format de la cérémonie a été pensé pour inclure les partenaires français, malgré leur impossibilité de se rendre sur place. La cérémonie de Tringa a donc été retransmise en direct à Choisy-le-Roi et des moments conviviaux ont suivi l'événement au Mali comme en France.



→ Lire l'article dédié sur le site de la Fondation

À l'issue de l'inauguration, un film a été réalisé retraçant l'histoire du projet au Mali, à travers des interviews des acteurs locaux.

Une collaboration avec la maîtrise d'œuvre Architerre/Agrebat est envisagée pour mener une action autour de la brique de terre compressée (BTC). L'engouement pour ce matériau dans la localité permet d'imaginer le développement d'une activité économique autour de la fabrication de briques en terres qui pourraient servir à l'élévation des murs du marché.



→ voir le film sur le site de la Fondation

COMORES

2021 → 2025

Budget : 245 000€

Localisation : Comores
Île de Grande Comore

Financement : Facilité Emploi
(AFD), Fondation Sadev

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



Écotourisme et Patrimoine

Écotourisme et Patrimoine s'est illustré comme le projet phare de l'année 2024 qui a fortement mobilisé l'ensemble de l'équipe opérationnelle. Pour rappel, l'initiative inclut la formation aux techniques de construction traditionnelle, la construction de bungalows écologiques ainsi que la création d'un premier circuit de grande randonnée, baptisé *La traversée du Karthala*.

Après plusieurs mois d'interruption du chantier des bungalows en raison d'une défaillance de l'entreprise, les travaux ont repris dès le mois de juin 2024 grâce au recrutement d'un nouveau prestataire. En fin d'année, la structure des trois bungalows ainsi que la citerne étaient visibles sur le site de Nyumbadjou, le point de départ de la randonnée.

Concernant le volet randonnée, une mission test de La Traversée du Karthala s'est déroulée du 11 au 17 septembre 2024. Un groupe franco-comorien d'une quinzaine de personnes a parcouru les 84 kilomètres du sentier en 6 jours et en conditions réelles.

Cette initiative a permis d'associer pour la première fois, depuis la création de la Fondation, des salariés de ses entreprises fondatrices. C'est ainsi que du côté français, le groupe était composé de salariés de Sadev 94, de VTMT et d'Eurovert (entreprises fondatrices), de deux agents du département de La Réunion et d'un salarié de la Fondation Sadev. Côté Comoriens, il y avait un représentant de la sécurité civile, deux agents des parcs nationaux des Comores ainsi que des guides et des opérateurs touristiques. Des invités ont également accompagné le groupe sur certaines étapes (AFD, Office national du tourisme des Comores...).

Cette mission test a permis de mettre en pratique les formations reçues par les guides et les hôtes mais également d'expérimenter la mise en place de la chaîne logistique nécessaire à l'organisation d'une traversée. Cette expérimentation a été un véritable succès tant pour le projet que pour les participants et ouvre des perspectives intéressantes pour la poursuite de l'action



→ Lire le rapport complet de la mission test

Les événements marquants de l'année

Recrutement d'une chargée de mission locale

Au vu de l'augmentation des activités sur le terrain aux Comores, l'équipe opérationnelle s'est renforcée avec le recrutement en juillet 2024 de **Binti Idouay**, en tant que chargée de mission.

Accompagnement de la mairie de Villejuif dans l'envoi et l'accueil de services civiques

En parallèle des projets, la Fondation a appuyé la mairie de Villejuif dans l'envoi de deux services civiques aux Comores. Après avoir participé au processus de recrutement, la Fondation a assuré l'encadrement des deux services civiques sur le terrain. C'est ainsi que **Maëlle Beaucaillou** et **Virginie Vassidiki** ont rejoint l'équipe de la Fondation à Moroni pour une durée de 6 mois, de juillet 2024 à janvier 2025.

Elles ont participé à l'organisation de la mission test ainsi qu'à la mise en place d'un échange scolaire entre des collèges comoriens et un collège de Villejuif. Elles ont également été mobilisées dans le cadre d'Octobre Rose par l'Association Comorienne Contre le Cancer chez la Femme (ACCF).

La Fondation a aussi aidé la mairie de Villejuif à identifier un jeune comorien pour effectuer un service civique à Villejuif, dans un esprit de réciprocité. C'est **Tcheick Moustoifa Mroimana**, membre de l'Association des Amis de Nyumbadjou (ANYD), une association partenaire de la Fondation, qui a été choisi.



Durant ces six mois à Villejuif, Tcheick, a pu explorer différents services de la mairie : le service des sports, de la petite enfance et du programme de réussite éducative. Cette immersion l'a fortement inspiré et lui a donné des pistes d'actions à mettre en place à son retour aux Comores prévu pour début avril 2025. L'expérience du service civique a eu un impact très positif sur ces trois jeunes, tant sur le plan personnel que professionnel. Cela a renforcé la volonté de la Fondation de mettre la jeunesse au centre de son prochain programme d'actions et à renouveler l'accueil de services civiques lors de la prochaine période.



“ Virginie nous partage son ressenti sur les 6 mois passés aux Comores :

Mon service civique aux Comores est inoubliable. J'ai profondément appris grâce à cette expérience. Les rencontres et les partages m'ont permis de comprendre et d'apprécier le quotidien de l'archipel. Vivre d'autres réalités, sortir de ma zone de confort et participer à la mise en place de différents projets m'a rendu très fière. Il était important pour moi d'accompagner une réalisation pleinement utile.

• Virginie Vassidiki, 24 ans

Pour aller
+ loin...



fondationsadev.fr
Suivez-nos actualités sur nos réseaux sociaux



CRÉDITS

PHOTOS

Alain Delange
Ameller Dubois
Atelier Berger Milà
Atelier d'urbanité Roland Castro
Agence Engasser et associés
Cédric Helsly
CoBe
Compagnie de Phalsbourg
Compagnie du paysage
Diane Berg
Fernando Urquijo
Galerie d'architecture
Idec
Laurent Guichardon
Mootz Pelé
O architectes
Photothèque Sadev 94
Safe
Sylvain Lefevre
Takuji Shimmura
TVK-myluckypixel

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGES

Narrative, Bureau de création

IMPRESSION

Grafik Plus, Rosny-sous-Bois, juin 2025
Imprimerie labellisée Imprim'Vert et Print Ethic.
Encres à base végétale sur papiers issus de forêts
gérées durablement. Couverture en Cocoa Shell,
papier non couché fabriqué à base de fibres issus
de forêts gérées durablement et 10% de coques
de cacao. Document certifié PEFC.

