

Œuvrer
pour
faire
rayonner
les
territoires



ÉDITO

de **PIERRE GARZON**
Président de Sadev 94



L'aménagement public, une vision qui engage

Aménager, c'est choisir. Choisir la forme d'un quartier. Choisir la place donnée à la nature. Choisir la manière dont on se déplace, dont on habite, dont on travaille, dont on vit. À travers chaque projet, c'est une certaine idée du territoire qui prend corps.

Je suis convaincu d'une chose simple : l'aménagement public engage bien plus que des opérations immobilières. Il engage une vision. Il engage une responsabilité. Il engage un avenir commun.

Dans une période marquée par l'urgence climatique, la tension foncière et l'évolution rapide des modes de vie, les collectivités locales portent une responsabilité majeure. Elles se trouvent au plus près des habitants. Elles connaissent les besoins concrets. Elles donnent une direction et assument les choix.

Pour transformer cette vision en réalisations solides, **les élus ont besoin d'outils fiables.** Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre remplissent pleinement ce rôle. Elles traduisent une stratégie politique en projets maîtrisés, cohérents et durables.

Un aménageur public représente d'abord une garantie de sécurité pour les élus. Sécurité juridique, sécurité financière, sécurité opérationnelle. Il structure les montages, anticipe les risques, assure la continuité des opérations dans le temps long. Il permet aux décideurs d'agir avec clarté et responsabilité.

Un aménageur public constitue aussi une garantie démocratique pour les citoyens. Chaque projet s'inscrit dans l'intérêt général. Chaque étape repose sur la transparence et la concertation. Les choix sont expliqués, assumés, partagés. Cette méthode nourrit la confiance et renforce le lien entre action publique et cadre de vie.

Aménager, c'est bâtir des quartiers qui fonctionnent, des espaces publics accueillants, des équilibres durables entre habitat, activités et mobilités. C'est porter une exigence architecturale et paysagère. C'est sécuriser les équilibres financiers pour tenir dans la durée. C'est agir avec constance et cohérence.

Le rapport d'activités 2025 témoigne de cette ambition. Il montre une entreprise mobilisée, capable d'adaptation et fidèle à ses engagements. Il met en lumière des choix clairs, des projets structurants et une exigence permanente de qualité.

Sadev 94 s'affirme ainsi comme un aménageur de référence en Île-de-France. À mes yeux, sa force réside dans sa capacité à conjuguer vision politique, rigueur opérationnelle et responsabilité démocratique. **C'est cette exigence qui guide notre action et qui donne du sens à chaque projet engagé. ●**



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

06 **La montée en puissance**
de la SPL Grand-Orly
Seine Bièvre
14

02 **Faits**
marquants
06

07 **Un acteur engagé**
aux cotés des villes
et de leurs habitants
16

03 **Façonner**
des territoires
durables & attractifs
10

08 **RSE : Structurer**
l'action, et transformer
les pratiques
18

04 **Chiffres-clés**
Sadev 94
12

09 **Nos**
opérations
détaillées
20

05 **Chiffres-clés**
SPL Grand-Orly
Seine Bièvre
13

10 **Fondation**
Sadev
62



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.

« **S**i haute soit la montagne, on y trouve le sentier. Frison-Roche dans *Premier de cordée* aurait pu écrire cette phrase. Elle est si juste et si pertinente et résume peut-être ce qu'a été l'année 2025 pour Sadev 94. Face aux crises successives, Sadev 94 tient. Sadev 94 décide. Sadev 94 agit dans le respect et le débat avec les Villes et Territoires qui nous ont confié leur mandat.

2025 a renforcé le temps de la responsabilité. Gouverner exige du courage. Informer exige de la méthode. Critiquer exige de la cohérence. **Avec l'ensemble des équipes, nous avons développé courage, méthode et cohérence.** Trois leviers indispensables pour faire face et franchir les étapes les unes après les autres sans jamais perdre de vue le sens de notre action : l'aménagement des villes.

Les villes ne sont pas des décors. Elles sont un bien commun. Et cette vision mérite mieux que l'improvisation. Elle exige courage, cohérence et sens de l'intérêt général. C'est le sentier que Sadev 94 a décidé d'emprunter en 2025, et qu'elle poursuivra en 2026.

Dans un contexte marqué par les transitions écologiques, énergétiques et numériques, mais aussi par des crises financières, sociales et démocratiques, **nos projets doivent répondre à des exigences toujours plus élevées, avec des contraintes accrues.**

Réhabiliter les friches, concevoir des quartiers durables, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale, renforcer l'attractivité économique tout en préservant les ressources naturelles : tels sont les défis que nous relevons chaque jour avec détermination.

Nous veillons à conjuguer performances opérationnelles, transparence et concertation, convaincus que la réussite d'un projet repose sur l'écoute et l'implication des parties prenantes.

Dans ce contexte marqué également par de l'instabilité, et traversé par de fortes mutations Sadev 94 est légitime. Légitime par son histoire, contemporaine de ces grandes évolutions, nous sommes surtout observateurs et pleinement acteurs.

Sadev 94 est légitime, car outil des Villes et des Territoires, au service des élu.e.s et des services, acteur de la concertation et de la participation citoyenne.

Au cours de l'année, nous avons franchi des étapes importantes : lancement de nouveaux projets structurants, renforcement de nos partenariats avec les collectivités locales et les acteurs privés, consolidation de nos gouvernances internes. **Ces avancées témoignent de l'engagement et du professionnalisme des équipes de Sadev 94.**

Faire ensemble, avec toutes et tous, vaut aussi pour notre organisation interne. Adapter nos métiers, intégrer les évolutions technologiques et faire face aux impacts concrets de la crise sur notre écosystème : ces transformations sont décisives pour l'avenir de Sadev 94.

Je reste convaincu que, grâce à la mobilisation collective et à la confiance de nos partenaires, nous poursuivons avec succès notre mission au service des territoires et de leurs habitants. ●

Les faits marquants 2025

FÉVRIER



Sadev 94 et la Fondation Sadev reçus au Sénat

Le **10 février**, Sadev 94 était au Sénat aux côtés de la Fondation Sadev, qui présentait le bilan de ses actions sur la période 2020-2025. Pour 2025-2030, la Fondation souhaite poursuivre son action au Mali et aux Comores avec un programme centré sur la jeunesse et les territoires, visant un impact à la fois local et international.



MARS

Sadev 94 présente au MIPIM 2025

Sadev 94 a participé au MIPIM 2025. Plusieurs temps forts ont rythmé ces journées, avec des échanges autour des grands projets d'aménagement. Des élus locaux et de nombreux partenaires étaient présents, permettant des discussions constructives pour la suite des opérations menées par Sadev 94.

AVRIL



Un îlot mixte inauguré au cœur de Campus Grand Parc

Le **4 avril**, Pierre Garzon, maire de Villejuif et les partenaires du projet ont inauguré le premier îlot mixte de Campus Grand Parc. Composé de logements sociaux et intermédiaires, de bureaux, d'un hôtel, d'une crèche et de commerces, ce premier îlot illustre l'ambition du projet : créer un quartier durable où habitants et scientifiques cohabitent au sein d'un environnement vivant et attractif.



Boissy-Saint-Léger inaugure une esplanade en hommage à Joséphine Baker

À Boissy-Saint-Léger, le **12 avril**, l'esplanade Joséphine-Baker a été inaugurée en présence de Régis Charbonnier, maire de la ville, ainsi que Jean-Claude Bouillon-Baker, fils de l'artiste. Pour célébrer cette inauguration de manière artistique, l'artiste Vince a réalisé un portrait coloré de Joséphine Baker, clin d'œil vibrant à sa tribu arc-en-ciel et à son message universel d'amour et de tolérance.



Campus Grand Parc : Pose de la première pierre du programme Nouveau Regard

Le **29 avril**, la première pierre du programme Nouveau Regard a été posée. Quatrième temps fort de l'année autour de l'opération d'aménagement, cet événement confirme l'avancée de Campus Grand Parc. Conçu par Bernard Valero et Kay Woo pour Cogedim, le programme mixte - logements et commerces - s'implante au pied de la station Villejuif-Gustave Roussy.

MAI

Ivry Confluences : un nouvel espace vert pour le quartier

Samedi 24 mai, Philippe Bouyssou, maire d'Ivry-sur-Seine, et les partenaires du projet ont inauguré le parc nord, première étape du futur parc des Confluences. Cet espace de 2,5 ha offre pelouse, jeux, pétanque, cheminements, piste cyclable reliée au Réseau Vélo Île-de-France ainsi qu'une végétation abondante avec plus de 425 arbres formés et 6 700 m² de massifs plantés. Au cœur d'Ivry Port, il s'inscrit dans une ville plus verte et ouverte sur le fleuve.



JUIN



Convention stratégique entre Sadev 94 et le groupe RATP

Le **16 juin**, Pierre Garzon, président de Sadev 94, Jean Castex, président-directeur général du groupe RATP, Claire Goudineau, directrice générale de RATP Habitat et Mathias Doquet-Chassaing ont signé une convention pour construire 1000 logements sociaux dans les communes du Val-de-Marne où intervient Sadev 94. Cette signature a eu lieu en présence de Michel Leprêtre, président de Grand-Orly Seine Bièvre, Régis Charbonnier, maire de Boissy-Saint-Léger, et Pierre Bell-Lloch, maire de Vitry-sur-Seine.



Réception annuelle

Le **18 juin**, Sadev 94 a réuni ses équipes et partenaires à l'occasion de sa réception annuelle, dans une ambiance conviviale et chaleureuse. Cet événement a permis de revenir sur les temps forts de l'année écoulée, de partager les perspectives à venir et de valoriser les dynamiques collectives à l'œuvre sur les territoires.

SEPTEMBRE



Un nouveau cap pour la qualité du logement

Le **23 septembre**, au Congrès HLM, Sadev 94 et CERQUAL Qualitel Certification ont signé une convention visant à renforcer la qualité technique, énergétique et environnementale des logements collectifs construits et rénovés sur toutes les opérations réalisées par Sadev 94, en aménagement comme en copromotion. Elle engage les promoteurs partenaires à intégrer cette démarche et à concevoir des programmes conformes à ces critères de qualité. D'une durée de trois ans, cette convention s'inscrit dans les ambitions RSE de Sadev 94.



Sadev 94 participe aux Universités des Mairies du Val-de-Marne

Le **24 septembre**, Sadev 94 était présente aux Universités des Mairies du Val-de-Marne. L'événement a permis de présenter les actions menées et de rappeler l'engagement de l'aménageur en faveur d'un développement urbain de qualité. Sadev 94 est également intervenue lors de la table ronde « La culture dans la ville », un temps d'échange qui a permis de rappeler sa conviction : l'aménagement urbain ne se limite pas à la production d'espaces, il façonne des lieux de vie. À ce titre, la culture constitue un levier structurant, au service de la vitalité et de l'attractivité des territoires.



Sadev 94 à la 3^e journée francilienne de l'économie circulaire

Le **16 septembre**, lors de la 3^e journée francilienne de l'économie circulaire, Marie Noutary, responsable d'opérations, est intervenue pour présenter la stratégie de réemploi des terres du Campus Cachan, un exemple concret de réemploi adapté à l'aménagement urbain.

OCTOBRE



Inauguration des *Sculptures à habiter* d'Heidi Wood à Villejuif

Le **14 octobre**, *Les Sculptures à habiter* d'Heidi Wood ont été inaugurées sur le parvis de la gare Villejuif-Gustave Roussy, au cœur de Campus Grand Parc. Pensée comme une série d'îlots de convivialité, l'œuvre propose des bancs suspendus, des boîtes à livres et des échiquiers inspirés des habitants de Villejuif, afin de favoriser les rencontres et le partage.

NOVEMBRE



Sadev 94 reçoit le Club des Entreprises du Grand Paris

Le **13 novembre**, Sadev 94 a accueilli le Club des Entreprises du Grand Paris pour une présentation de son activité et une visite d'Ivry Confluences au cours de laquelle ils ont notamment visité l'atelier de Mathieu Lehaneur, designer de la flamme olympique de Paris 2024, et celui de Maximum®, fabricant de mobilier upcyclé. Ils ont également pu rencontrer Michel Leprêtre, président de Grand-Orly Seine Bièvre, et Philippe Bouyssou, maire de la ville.



Campus Grand Parc Forum des Projets Urbains

Le **17 novembre**, Claire Schorter, urbaniste de l'agence LAQ, Michèle Roche, directrice opérationnelle de Sadev 94, et Anne-Gaëlle Leydier, adjointe au maire de Villejuif, ont animé un atelier consacré au secteur sud de Campus Grand Parc. Situé en partie sur d'anciennes terres horticoles, le secteur sud a vocation à devenir un véritable quartier fertile.



Sadev 94 lance Sadev Promotion

Le **27 novembre**, Sadev 94 a annoncé la création de Sadev Promotion, une nouvelle filiale dédiée à la co-promotion immobilière. Cette structure vise à renforcer la collaboration avec les promoteurs partenaires et à garantir la qualité des logements livrés.

DÉCEMBRE



Cœur de Ville de Bezons ÉcoQuartier livré

Le **16 décembre**, l'opération Cœur-de-Ville de Bezons a reçu le label ÉcoQuartier livré lors d'une cérémonie en présence de Mathieu Lefèvre, ministre délégué à la transition écologique, et de Florian Bercault, président de la commission nationale ÉcoQuartier.

Façonner des territoires DURABLES & ATTRACTIFS



Depuis près
de 40 ans, **Sadev 94**
transforme les territoires
du Val-de-Marne et de
l'Île-de-France à travers
des projets ambitieux,
durables et ancrés
dans les réalités locales.

Depuis 2024, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre, qui s'appuie sur les moyens humains et techniques de Sadev 94, accompagne ses collectivités actionnaires, toutes membres de l'Établissement public territorial éponyme, dans la définition et la mise en œuvre de leurs projets urbains.

Ensemble, Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre allient expertise opérationnelle, engagement public et connaissance fine du territoire pour concevoir des lieux à vivre et à partager. De la construction d'un équipement à la requalification de vastes sites, en maîtrise directe ou en partenariat, chaque opération s'inscrit dans une vision globale et cohérente.

Les équipes opérationnelles interviennent à toutes les étapes des projets, des études préalables à la réalisation, en proposant des solutions adaptées aux besoins des collectivités.

L'aménagement au service des territoires et de leurs évolutions

Véritable cœur de métier, les opérations d'aménagement transforment les villes en révélant leur potentiel. Reconversion de friches industrielles ou commerciales, restructuration de secteurs en mutation, valorisation de quartiers de gare, création de pôles de vie en petite et moyenne couronnes, ou redynamisation des centres-villes... Quelle que soit son échelle, chaque projet améliore le cadre de vie et offre aux habitants des espaces attractifs et durables. L'approche opérationnelle développée par Sadev 94 associe rigueur technique, vision stratégique et sens de l'intérêt général. Habituee à piloter des opérations complexes, elle intègre les dimensions sociales, économiques et environnementales afin de concevoir des espaces inclusifs, fonctionnels et durables.



Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre accompagnent les villes et les territoires à toutes les étapes de leurs projets urbains, depuis les études amont jusqu'à leur réalisation. Elles apportent des solutions sur mesure intégrant les besoins des collectivités.

Le développement anticiper et innover

À l'écoute des dynamiques locales, Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre traduisent les besoins des territoires en projets concrets et adaptés. Leur connaissance fine du terrain et leur collaboration étroite avec les collectivités, notamment dans le sud-est francilien, permettent de concevoir des programmes en phase avec les enjeux contemporains : rareté du foncier, mixité des usages, transition écologique et résilience climatique.

De l'identification d'opportunités foncières à la conduite d'études urbaines et à l'élaboration de schémas directeurs, chaque intervention vise à apporter des réponses opérationnelles sur mesure aux partenaires publics et privés.

Bâtir des projets utiles et pérennes

Volet complémentaire à la transformation des villes, la construction d'équipements publics et de programmes immobiliers complète le champ d'intervention de Sadev 94 et de la SPL Grand-Orly Seine Bièvre. Elles accompagnent les collectivités dans la réalisation d'infrastructures essentielles à l'attractivité de leur territoire : établissements scolaires, équipements culturels ou sportifs, etc. Selon les projets, elles peuvent intervenir dans le cadre de contrats de maîtrise d'ouvrage directe, d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou de mandats.

Sadev 94 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.



LES CHIFFRES-CLÉS 2025

Sadev 94



10 M€
de capital social
réparti entre actionnaires
publics et privés :

- Le département du Val-de-Marne
- L'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre
- 18 villes : Alfortville, Arcueil, Bagneux, Bonneuil-sur-Marne, Cachan, Champigny-sur-Marne, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fontenay-sous-Bois, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, L'Haÿ-les-Roses, Limeil-Brévannes, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi et Vitry-sur-Seine
- 7 actionnaires privés : Caisse des Dépôts, Colas, Coteg, Emulithe, IDF Habitat, Semeru, Semmaris



63,2 M€ de fonds propres



104,5 M€ de chiffre d'affaires

102,7 M€
pour les opérations
d'aménagement

1,3 M€
pour les opérations
de construction



0,5 M€ (dont SPL GOSB 0,3 M€)
pour les opérations
d'études, de conseil
et d'AMO



77,5 M€ d'investissements

74,5 M€
pour les opérations
d'aménagement

3 M€
pour les opérations
de construction, y
compris les mandats



Un portefeuille de **23 opérations** générant :



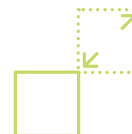
9 567
logements
en accession
et locatif en
développement pour
601 548 M²



655 609 M²
de surfaces
à commercialiser
380 918 M² Logement
274 691 M² Tertiaire,
activité, commerce



29 642 emplois
potentiels liés
à la réalisation et
au développement
des programmes
d'activités
économiques



1,05 MILLION DE M²
de surfaces en cours
de développement
601 548 M² Logement
444 633 M² Tertiaire,
activité, commerce

LES CHIFFRES—CLÉS 2025

SPL Grand-Orly Seine Bièvre



225 000 €
de capital social
100 % détenu
par des collectivités :

- **Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre**
- **9 villes :** Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre et Villejuif



224 140 €
de fonds propres à fin 2025

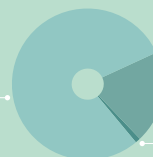


276 809 €
de chiffre d'affaires



4,1 M€ d'investissements

3,2 M€
pour les opérations
d'aménagement



0,8 M€
pour les
mandats travaux

0,04 M€
pour les mandats
d'études



8
mandats
de conception/
travaux



18
OPÉRATIONS

6
mandats
d'études



2
missions
d'AMO



2
opérations
d'aménagement

LA MONTÉE EN PUISSANCE de la **SPL** Grand-Orly Seine Bièvre



Créée en 2024, la **SPL Grand-Orly Seine Bièvre** s'affirme comme un outil public stratégique au service des collectivités du territoire. Portée par une dynamique de projets soutenue, elle accompagne concrètement la transformation des villes, au plus près des élus et des habitants.



Créée à l'initiative de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de quatre communes fondatrices – Athis-Mons, Fresnes, Ivry-sur-Seine et Villejuif –, la **Société publique locale Grand-Orly Seine Bièvre** incarne la volonté des collectivités de se doter d'un outil public opérationnel, agile et pleinement maîtrisé pour accompagner leurs projets d'intérêt général.



La rue Cauchy réaménagée à Arcueil

Entièrement détenue par l'EPT et les villes actionnaires, la SPL repose sur un cadre sécurisé, transparent et exclusivement tourné vers l'intérêt public. Depuis sa création, la dynamique territoriale s'est rapidement renforcée avec l'entrée au capital de cinq nouvelles villes – Cachan, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Arcueil et Chevilly-Larue – portant à neuf le nombre de collectivités réunies autour de cet outil commun.

Une capacité d'intervention souple et réactive

En tant que Société publique locale, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre offre à ses actionnaires une capacité d'intervention particulièrement souple tout en respectant le cadre juridique de la commande publique.

La SPL intervient sur l'ensemble de la chaîne de production de la ville : études, assistance à maîtrise d'ouvrage, travaux d'espaces publics, construction ou réhabilitation de bâtiments, opérations d'aménagement ou équipements publics. Cette approche globale garantit la cohérence des projets et la continuité de l'action publique, au plus près des élus et des services techniques.

**Opérations à découvrir dans les pages suivantes*

Des projets au service de l'amélioration du cadre de vie

La SPL est mobilisée sur une grande diversité de projets visant à améliorer le cadre de vie des habitants, soutenir la transition écologique et accompagner le développement urbain du territoire. En 2025, elle conduit notamment **sept mandats de travaux**, dont la première opération livrée avec le réaménagement de la rue Cauchy à Arcueil. D'autres projets structurants sont en cours :

- **mise en place** de points d'apports volontaires à Chevilly-Larue;
- **réaménagement** des abords de l'hôtel de ville de Fresnes;
- **réaménagement** de la place de la Victoire-du-8-mai-1945 (place du Marché) à Gentilly;
- **végétalisation** des parkings Guy-Boniface et de la Maison pour Tous Gérard-Philippe à Villejuif;
- **requalification** d'un immeuble à Villejuif.

La SPL est également engagée sur des mandats d'études, des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et deux concessions d'aménagement*. Cela traduit la montée en puissance de cet outil et la diversité de son portefeuille d'opérations.

Une gouvernance publique exigeante et une synergie renforcée avec Sadev 94

La SPL Grand-Orly Seine Bièvre est pilotée par un conseil d'administration composé de 18 élus, garantissant un contrôle étroit par les collectivités actionnaires.

Dans le cadre d'un partenariat encadré, Sadev 94 met à disposition de la SPL une partie de son ingénierie opérationnelle. Deux entités autonomes, mais complémentaires, qui allient agilité et intérêt général autour d'une ambition partagée : accompagner durablement la transformation des villes du Grand-Orly Seine Bièvre.

Un acteur engagé

AUX CÔTÉS DES VILLES et de leurs habitants



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

Aménageur de terrain, la société défend une vision exigeante et inclusive de la ville : une ville où l'on peut habiter, travailler, apprendre, se soigner, entreprendre et s'épanouir, dans des quartiers vivants et accessibles.

Au cœur de chaque opération, une conviction guide l'action de Sadev 94 : rapprocher les lieux de vie et les lieux d'activité, afin de limiter les déplacements longs, coûteux en énergie et en temps, et d'améliorer durablement la qualité de vie.



L'intérêt général comme boussole

Sadev 94 allie la réactivité du privé et les exigences du service public pour porter des projets structurants, financièrement équilibrés, au service des territoires et de leurs habitants. Forte de son expertise technique, de son ancrage territorial et de son engagement citoyen, la société développe des projets porteurs de sens, en phase avec les modes de vie contemporains, contribuant à façonner des villes plus humaines, solidaires et durables.

Une expertise de terrain reconnue

Implantée dans le Val-de-Marne depuis près de 40 ans, Sadev 94 intervient aujourd'hui sur l'ensemble du sud-est francilien.



Cette présence historique lui confère une connaissance fine des enjeux locaux et des dynamiques territoriales, permettant de traduire les ambitions urbaines des collectivités en projets concrets, réalistes et inscrits dans le temps long.

L'emploi et l'activité économique au cœur des projets

Chaque opération est conçue pour favoriser l'implantation durable d'entreprises, soutenir l'emploi local et renforcer l'attractivité économique des territoires. En créant de véritables lieux de vie et d'activité, Sadev 94 contribue à la vitalité et à l'équilibre des villes.

Un urbanisme durable face aux défis climatiques

Face à l'urgence climatique, Sadev 94 inscrit le développement durable au cœur de sa stratégie d'aménagement. Désimperméabilisation des sols, préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales structurent l'ensemble des projets. Ces choix permettent de lutter contre les îlots de chaleur, de limiter les risques d'inondation et de renforcer la résilience des territoires franciliens.

Co-construire la ville avec celles et ceux qui la vivent

Sadev 94 défend une approche collaborative de l'aménagement, fondée sur l'écoute des élus, le dialogue avec les partenaires et la concertation citoyenne. Réunions publiques, ateliers participatifs et balades urbaines nourrissent les projets afin de prendre en compte les usages et les attentes des habitants.

“ Parce qu'une ville où il fait bon vivre est avant tout une ville adaptée à ceux qui y vivent.

Bien dans sa ville, bien dans son logement

Garant de la qualité de l'offre résidentielle produite sur ses opérations, Sadev 94 s'engage à développer des logements accessibles, sans compromis sur la qualité environnementale, constructive et le confort, afin d'en assurer la durabilité. Cet engagement se traduit par la signature d'une convention avec CERQUAL Qualitel Certification, permettant la certification NF Habitat et NF Habitat HQE™, assortie d'un suivi et d'audits réguliers sur l'ensemble des opérations. Cette démarche volontariste préfigure, dès 2027, la création d'une certification propre issue de la démarche RSE de Sadev 94. **Pour aller plus loin et mieux maîtriser la qualité comme les coûts, Sadev 94 a créé fin 2025 Sadev Promotion**, filiale dédiée à la co-promotion immobilière, avec plusieurs projets déjà en cours de définition.

Contribuer aux réflexions collectives de l'aménagement

Acteur reconnu de l'aménagement urbain, Sadev 94 participe activement aux réflexions du secteur au sein de **nombreux réseaux locaux et nationaux tels que la SCET, le Club Ville Aménagement, la Chaire Aménager le Grand Paris** ou encore le **Club des Entreprises du Grand Paris**. En 2025, la société a également contribué à des travaux menés par des étudiants de l'IEP Paris sur les enjeux de surélévation. Ces échanges enrichissent ses pratiques et renforcent son rôle d'acteur engagé et incontournable de l'aménagement urbain.

RSE : structurer L'ACTION et transformer LES PRATIQUES



La responsabilité sociétale guide l'action de Sadev 94 : améliorer ses pratiques internes, accompagner la transition écologique des territoires et placer la qualité d'usage au cœur des projets d'aménagement.

En 2025, Sadev 94 a poursuivi la mise en œuvre de sa démarche de responsabilité sociétale (RSE). Structurée autour de plusieurs enjeux stratégiques, celle-ci a pour objectif d'améliorer les pratiques internes, d'accompagner la transition écologique des territoires et garantir la qualité des projets d'aménagement réalisés pour les collectivités et les habitants.





ENJEUX RSE

1 Organisation agile, participative et pérenne

En 2025, le comité RSE a poursuivi son rôle d'animation interne en proposant régulièrement aux collaborateurs des temps d'information et de partage autour des enjeux de responsabilité sociétale. Le monitoring des consommations et opérations est en place afin de permettre l'analyse et la recherche d'amélioration continue.

2 Labellisation et certification

Dans le cadre de son adhésion à Ekopolis, Sadev 94 a participé à la Journée francilienne de l'économie circulaire afin de partager ses pratiques en matière d'aménagement durable. La société est également représentée au sein du collège de sélection des accompagnateurs BDF/QDF.

3 Communication RSE

La stratégie RSE de Sadev 94 a été présentée pour la première fois dans le rapport d'activité 2024, après validation par le conseil d'administration. Elle est désormais partagée avec les partenaires et les clients de la société afin de rendre plus lisibles ses engagements.

4 Dialogue avec les instances

La démarche RSE s'inscrit dans un dialogue avec les instances de gouvernance de la société - Codir, CSE -, permettant de partager les orientations stratégiques et d'assurer le suivi des actions engagées.

5 Dialogue social

L'ensemble des collaborateurs de Sadev 94 s'est réuni pendant deux jours de séminaire afin d'échanger sur la société, ses atouts et ses perspectives. Ce temps collectif a permis de partager une vision commune des enjeux et de renforcer la cohésion autour du projet d'entreprise.

6 Sensibilisation RSE et écogestes

Le comité RSE a poursuivi les audits relatifs aux consommations et aux mobilités. L'enquête mobilité menée en 2025 montre une progression notable des modes de déplacement décarbonés : ils représentent désormais 81 % des trajets domicile-travail (contre 77 % en 2023) et 72 % des déplacements professionnels (contre 53 % en 2023), notamment grâce à la réduction du parc automobile et à l'amélioration de l'offre de transports en commun sur les territoires d'intervention.

7 Préserver la biodiversité et limiter l'artificialisation des sols

Dans le cadre d'un partenariat avec le Cycle urbain de Sciences Po, Sadev 94 a piloté un groupe de travail étudiant consacré à la surélévation comme levier de rénovation du bâti et de limitation de l'artificialisation des sols. Cette réflexion se prolonge aujourd'hui dans une étude menée par la SCET associant plusieurs aménageurs et la société Upfactor. Par ailleurs, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre a engagé une première étude sur l'amélioration de l'habitat privé dégradé au Kremlin-Bicêtre.

8 Gestion de l'eau

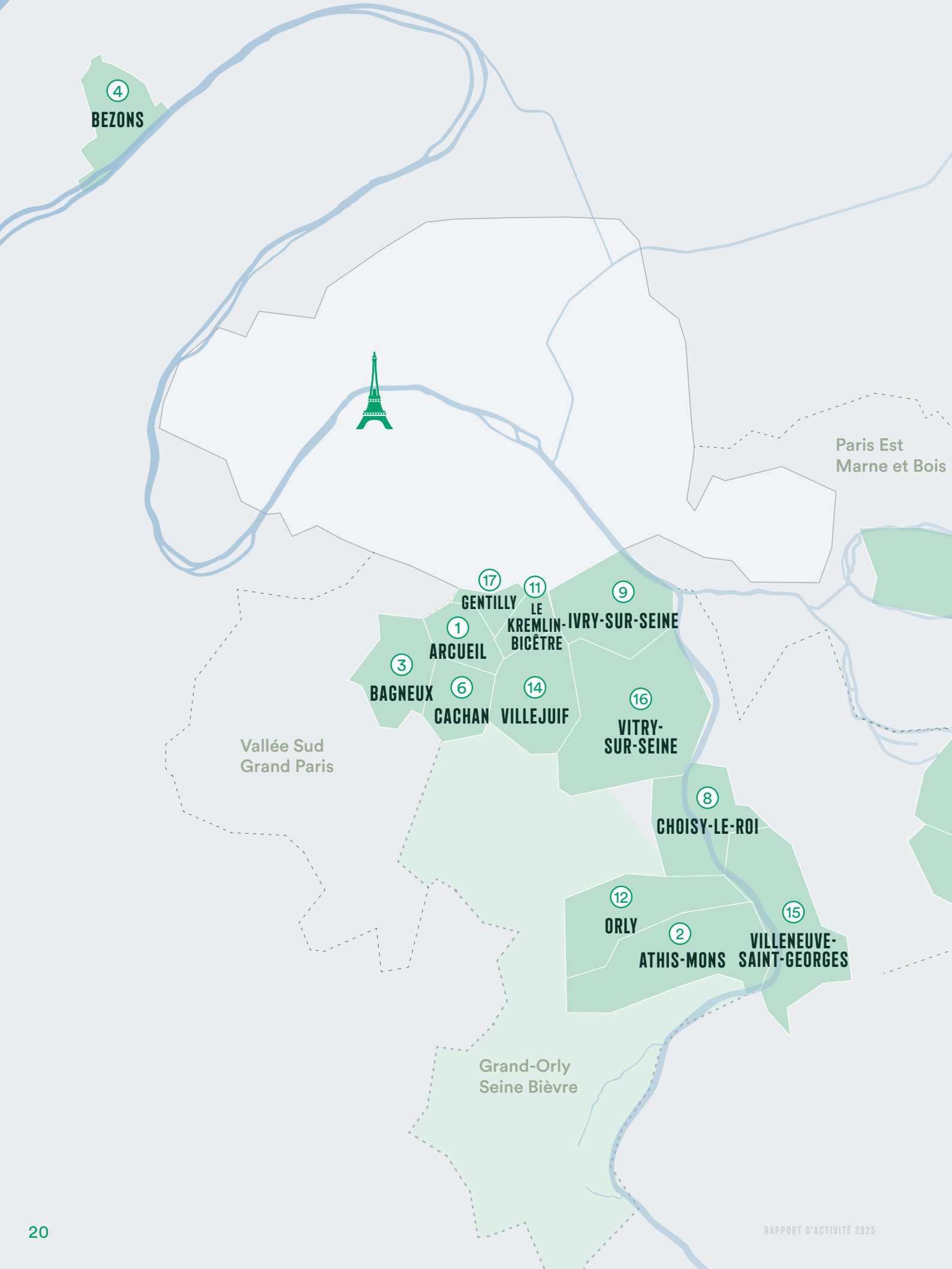
Le comité RSE a organisé une session de formation et d'échanges consacrée à la gestion de l'eau dans les projets d'aménagement, animée par Christian Piel (Urban Water). Les équipes ont ainsi approfondi les enjeux de gestion des eaux pluviales et de réutilisation des eaux grises, notamment dans les opérations Ivry Confluences, ÉcoQuartier Les Musiciens à Bagneux et le secteur Campus Grand Parc à Villejuif. La SPL Grand-Orly Seine Bièvre intègre cette exigence dans ses premières opérations vertueuses en matière de végétalisation de l'espace public et d'amélioration de la gestion de l'eau : végétalisation de parkings (Villejuif), réaménagement d'espaces publics avec désimperméabilisation (Arcueil, Gentilly).

9 10 Développer les opérations circulaires et construire la ville bas-carbone

Le comité RSE et le bureau d'étude Alto Step ont présenté aux équipes les évolutions du label Bâtiment biosourcé et les enjeux liés à l'empreinte environnementale des projets de construction. Par ailleurs, Sadev 94 a poursuivi les études relatives à la restructuration de son siège, intégrant un projet de rénovation énergétique dont les travaux débuteront en 2026.

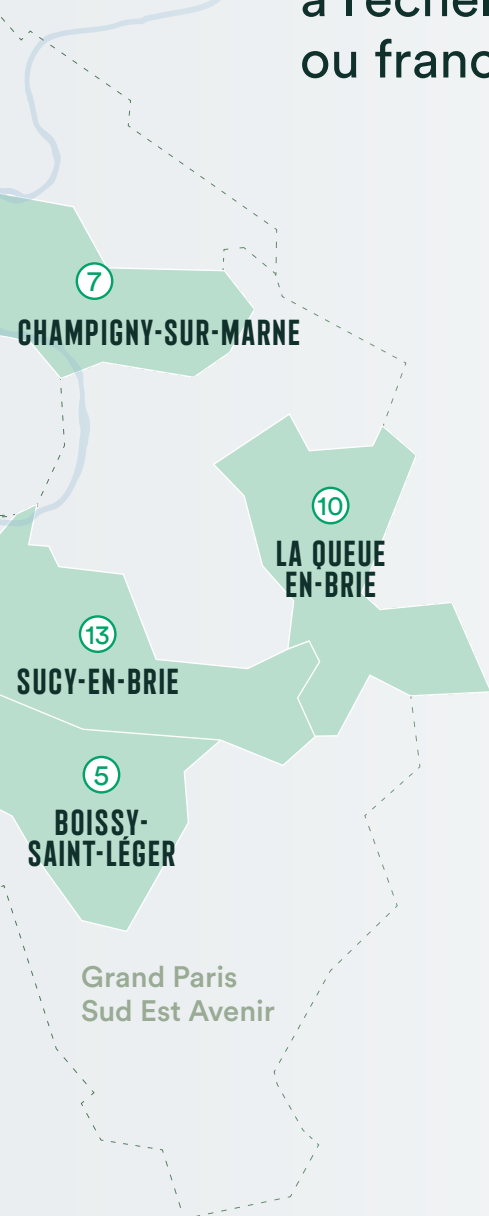
11 Qualité d'accueil et de vie des usagers

Dans un contexte de crise immobilière, Sadev 94 réaffirme son engagement en faveur de logements accessibles et de qualité. La société a signé avec Cerqual une convention de partenariat visant à suivre l'application de la démarche NF Habitat HQE dans ses opérations. Sur l'ÉcoQuartier Les Musiciens, un jury citoyen a également permis d'associer des habitants au choix d'équipes d'architectes pour des bâtiments intégrant des ambitions environnementales et d'usage élevées. Enfin, le comité RSE travaille à la création d'un socle d'attentes minimales pour les opérations de logements à intégrer dans une certification NF Habitat HQE Sadev 94 en 2027.



NOS OPÉRATIONS

Acteurs majeurs de l'aménagement, Sadev 94 et la SPL Grand-Orly Seine Bièvre accompagnent et traduisent 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		
Cœur de ville	22	
Zac du Coteau	23	
2 Athis-Mons		
Berges de seine, quai de l'Industrie*	24	
Cité de l'Air	26	
3 Bagneux		
Albert-Petit/Plaine de Jeux	27	
PUP des Mathurins	28	
Zac du Moulin-Blanchard	29	
ÉcoQuartier Les Musiciens	30	
Équipement polyvalent	32	
ÉcoQuartier Victor-Hugo	33	
4 Bezons		
Cœur-de-Ville	34	
5 Boissy-Saint-Léger		
La Charmerie	36	
6 Cachan		
Campus Cachan	37	
7 Champigny-sur-Marne		
Zac des Bords-de-Marne	38	
8 Choisy-le-Roi		
Quartier du Port	39	
9 Ivry-sur-Seine		
Ivry Confluences	40	
Quai d'Ivry	44	
10 La Queue-en-Brie		45
Zac Notre-Dame		
11 Le Kremlin-Bicêtre		46
Entrée de ville sud ouest*		46
Îlot Rossel*		47
12 Orly		48
Trois écoles à rénover		
13 Sucy-en-Brie		49
Zac Centre-Ville		49
Parc aux 3 couleurs		50
14 Villejuif		52
Zac Aragon		52
Groupe Scolaire Nord		53
Campus Grand Parc		54
15 Villeneuve-Saint-Georges		56
Quartier de Triage		
16 Vitry-sur-Seine		57
Domaine Chérioux		57
Cœur de ville*		58
Rouget-de-Lisle		60
17 Arcueil, Cachan, Gentilly, Villejuif, Vitry-sur-Seine		61
Valdevy		61

* Opération SPL Grand-Orly Seine Bièvre

Cœur de ville



NOUVELLE OPÉRATION 2025

AMÉNAGEMENT



Une Zac portant sur la réalisation de :

- 18 600 M² dédiés à l'habitat soit 290 logements mixtes ;
- 2 000 M² de commerces ;
- 2 600 M² dédiés à l'Economie sociale et solidaire dans l'ancien hôtel de ville requalifié ;
- 800 M² d'équipements publics ;
- 33 000 M² d'espaces publics nouveaux ou requalifiés, largement végétalisés.

PARTENAIRES

Consultations en cours d'attribution

ACTUALITÉS 2025

Signature du traité de concession

Accompagnement de la ville d'Arcueil pour l'occupation transitoire de l'ancien hôtel de ville

Premières acquisitions foncières

PERSPECTIVES 2026

Lancement des études préalables

Réalisation des procédures administratives

Reprise de la concertation pour la mise en œuvre du projet



ACTIONS RSE

Démarche Quartier Durable Francilien

Gestion de l'eau à ciel ouvert des espaces publics

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

Objectif chiffré de taux de matériaux issus du réemploi sur les espaces publics et les bâtiments

EN JEUX 7 8 9 10 11

Recomposer un centre apaisé et résilient

Avec l'opération Cœur de Ville, Arcueil engage un ambitieux projet de réaménagement de son centre. Conçu avec la Ville et le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre, le projet traduit une ambition forte : adapter la ville aux enjeux climatiques tout en préservant son identité et sa convivialité. Transition écologique, densité maîtrisée, qualité architecturale et participation citoyenne en sont les fils conducteurs. L'objectif : faire émerger un centre de vie cohérent, dynamique, vert et inclusif, capable de relier les différents quartiers dans un ensemble harmonieux.

Coudre la ville et révéler son "déjà-là"

Désignée aménageur en 2025, Sadev 94 pilote ce projet urbain. Trois axes guident cette transformation : une ville fertile, qui renature la vallée et valorise la Bièvre ; une ville accueillante, animée par des rez-de-chaussée actifs et une offre de logements diversifiée ; et une ville en transition, fondée sur les mobilités douces et l'urbanisme transitoire.

Du secteur Doumer au bas d'Arcueil autour de l'aqueduc, le projet Cœur de Ville opère une véritable couture urbaine : il relie, révèle et réinvente, en s'appuyant sur le patrimoine, la nature et les habitants. Symbole du renouveau, l'ancien hôtel de ville sera transformé en un nouvel équipement public dont la programmation définitive est en cours de définition. Il accueille déjà le Musée du jeu vidéo dans le cadre d'une activation transitoire.

“ Une opération pour une ville plus verte, plus accueillante et pleinement contemporaine. ”

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 5,7 HA portant sur la réalisation de :

- 55 000 à 65 000 M² (sdp) de programmes immobiliers mixtes dont 9 600 M² déjà réalisés ;
- 10 000 M² d'espaces publics requalifiés ;
- les avenues Gabriel-Péri et du général-Malleret-Joinville partiellement requalifiées.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : en cours de designation

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Agence Sosson, SAA, EPDC, IETI

ACTUALITÉS 2025

Validation de la nouvelle constructibilité et de l'évolution de la programmation

Désignation de la maîtrise d'œuvre des espaces publics

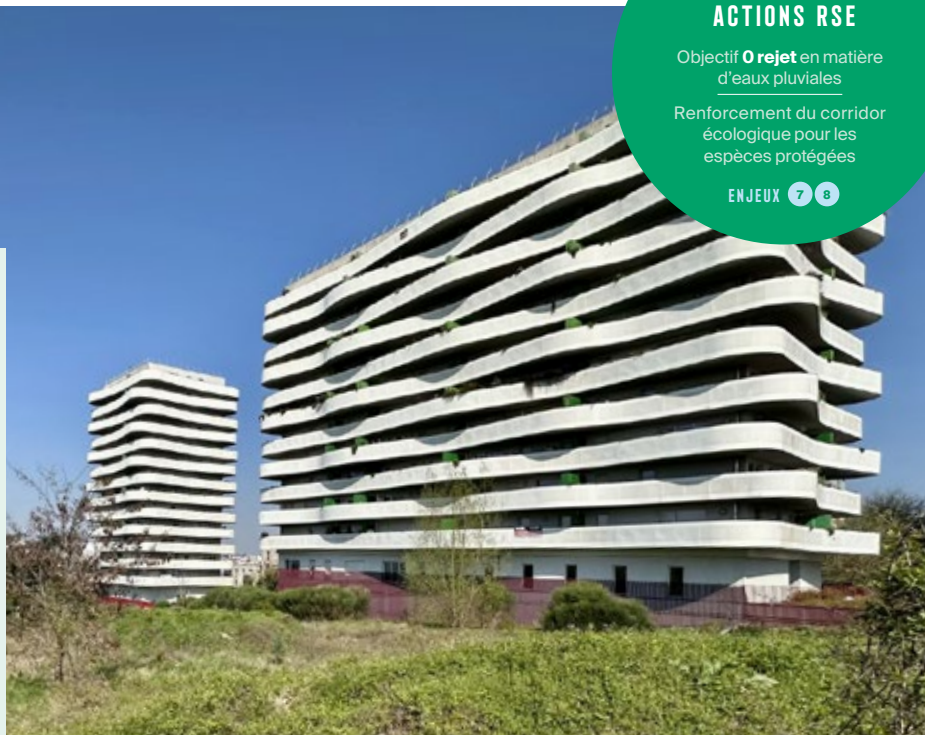
PERSPECTIVES 2026

Tenue d'ateliers de conception partenariaux pour finaliser les principes d'implantation

Désignation des nouveaux opérateurs pour les lots à développer

Réalisation des procédures d'évaluation environnementale

Préparation des permis de construire



ACTIONS RSE

Objectif **0 rejet** en matière d'eaux pluviales

Renforcement du corridor écologique pour les espèces protégées

ENJEUX 7 8

Une entrée de ville renouvelée

Aux portes de Paris, à proximité de la station de métro Hôpital-Bicêtre ouverte en 2024, l'entrée de ville se transforme pour accueillir un quartier mixte composé de logements et d'activités économiques de qualité, tout en valorisant son exceptionnel balcon sur la vallée de la Bièvre.

“ La dimension environnementale structure l'ensemble de l'opération : préservation des paysages, renforcement des continuités écologiques et création d'espaces dédiés à la biodiversité.

En partenariat avec Sadev 94, le Département agrandit le parc du Coteau, offrant un accès direct depuis le carrefour et de nouveaux lieux de nature en ville.

Une approche plus écologique

Depuis sa création en 2007, la Zac du Coteau a connu plusieurs évolutions. Après une première phase marquée par la livraison, en 2013, de deux immeubles résidentiels mixtes – qui ont immédiatement redessiné le paysage urbain grâce à leurs vues panoramiques – le projet connaît aujourd'hui une nouvelle étape importante.

Reconfiguré pour répondre aux nouveaux enjeux du territoire, il s'inscrit pleinement dans la dynamique générée par l'arrivée de la ligne 14, par l'opération voisine de requalification de l'entrée de ville du Kremlin-Bicêtre et l'extension du parc départemental du Coteau de Bièvre.

Cette évolution s'accompagne d'une réduction assumée des constructions pour préserver les habitats d'espèces protégées. Résultat : un programme recentré, plus vertueux, qui continue de renforcer l'offre résidentielle, les services, les commerces et l'emploi tout en affirmant la Zac du Coteau comme une nouvelle entrée de ville pour Arcueil.

Berges de Seine

Quai de l'Industrie



ATHIS-MONS

ÉTUDE SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Valorisation des mobilités douces

Végétalisation des quais et valorisation du paysage de la Seine

ENJEUX 7 8



Une opération de plus de 2 HA portant sur :

- la requalification de 2 KILOMÈTRES de quais ;
- l'aménagement d'une voie verte, nouvelle portion du tracé du réseau Vélo Île-de-France (VIF).

PARTENAIRES

Paysagiste/urbaniste coordonnateur : Studio Strates

Bureau d'études techniques : TPFI

ACTUALITÉS 2025

Désignation de la SPL pour la réalisation du projet

Réalisation des études préliminaires

Consultation et désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre

PERSPECTIVES 2026

Définition du projet (AVP)

Recherche de financements et finalisation du montage financier

Démarrage des travaux en fin d'année

Transformer un axe de transit en lieu de vie

La Ville d'Athis-Mons et le Territoire Grand-Orly Seine Bièvre portent une ambition forte : transformer le quai de l'Industrie, aujourd'hui dédié au transit routier, en un véritable lieu de vie apaisé et attractif, ouvert sur le fleuve.

Les deux collectivités ont confié une mission à Sadev 94 pour les accompagner dans leurs réflexions. Elle a permis de dresser un diagnostic complet et de proposer un scénario d'aménagement mêlant valorisation paysagère, circulation douce et qualité de vie.

De l'étude préalable à la mise en œuvre opérationnelle

Les conclusions rendues à l'été 2024 ont ouvert la voie à une phase opérationnelle désormais pilotée par la SPL Grand-Orly Seine Bièvre, chargée d'affiner le budget, le calendrier et la recherche de financements.

Ce passage de relais illustre la complémentarité et l'agilité entre Sadev 94 et la SPL, au service des projets qu'elles mènent. Le projet prévoit également la création d'une guinguette sur péniche à vocation événementielle et de "Berges sportives". Cela permettra de valoriser le club nautique existant et de renforcer ainsi l'attractivité et la vitalité des lieux.

“ L'objectif : créer une voie verte piétonne et cyclable en balcon sur la Seine, reliant Juvisy-sur-Orge au pont du Bourbonnais. ”



Amal Daoudi
DGA Développement territorial
et transition écologique
Mairie d'Athis-Mons

“ Les petites et moyennes villes ne disposent pas toujours, en interne, des ressources et des compétences nécessaires pour conduire des projets d'aménagement complexes et structurants.

Dans mes fonctions précédentes, j'avais déjà eu l'occasion de travailler avec une SPL et d'en mesurer pleinement les bénéfices, tant en termes d'expertise que de capacité d'action. Pour cette raison, Athis-Mons a été l'une des premières villes du territoire à soutenir et porter la création de la SPL.

Cet outil apporte une expertise technique, juridique et financière précieuse, mais surtout une agilité et une capacité d'intervention que les collectivités ne peuvent pas toujours mobiliser seules. Son rôle d'ensemblier est déterminant : il permet de fédérer des acteurs nombreux, de structurer une gouvernance efficace et de sécuriser des projets souvent complexes.

Athis-Mons a confié deux opérations structurantes, d'abord à Sadev 94 puis à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre : Cité de l'Air et Quai de l'Industrie. Ces deux projets, engagés depuis plus de dix ans, ont connu une accélération significative depuis leur prise en charge. Cette dynamique illustre pleinement la valeur ajoutée de cet outil pour transformer des projets longtemps en attente en réalisations concrètes.

ÉTUDE



ACTIONS RSE

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

ENJEUX 7 11

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre urbaine : ANMA (marché EPT en cours de terminaison)

ACTUALITÉS 2025

Définition d'un protocole partenarial d'objectifs et de gouvernance pour la programmation-validation de la Cité de l'Air et sa mise en œuvre opérationnelle

PERSPECTIVES 2026

Attribution d'un mandat d'études à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre : pilotage partenarial, programmation, études urbaines et montages opérationnels et financiers

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 hectares située 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).

Des enjeux variés et un projet commun

Une étude urbaine menée entre 2021 et 2022 par un groupement piloté par l'agence ANMA a permis de définir des objectifs partagés : requalification cohérente de l'ensemble du site, construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie, valorisation du patrimoine bâti et foncier, remise à niveau des équipements, des espaces publics, des voiries et des réseaux, et exemplarité environnementale.

Missionnée par les collectivités, Sadev 94 accompagne cette dynamique en apportant son regard d'aménageur, ce qui a notamment permis la mise en place d'une gouvernance partenariale et la poursuite des réflexions sur le devenir du site.

Un mandat d'études devrait être confié à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre pour finaliser la phase pré-opérationnelle.

“ Les collectivités – ville d'Athis-Mons et territoire 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.

Albert-Petit

Plaine de jeux



BAGNEUX



ACTIONS RSE

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

Logements en **Bail réel solidaire**

EN JEUX 7 11

AMÉNAGEMENT



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

- 181 logements mixtes ;
- 6000 M² environ d'espaces publics à requalifier, avec la création de :
 - un jardin de jeux,
 - un jardin de proximité,
 - un jardin naturel.

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre des espaces publics Plaine de Jeux : Atelier 2/3/4, Berim

ACTUALITÉS 2025

Désignation de la maîtrise d'œuvre pour les travaux d'espaces publics

Réalisation des dernières études pour les travaux d'espaces publics

PERSPECTIVES 2026

Livraison des logements en BRS

Réalisation des travaux d'espaces publics

Un quartier renouvelé pour mieux vivre la ville

Transférée à Sadev 94 en 2019 après une première phase portée par la Semaba, l'opération Albert-Petit Plaine de Jeux permet une véritable revalorisation de ce secteur, autrefois marqué par des constructions vieillissantes ou transitoires.

Le programme initial prévoyait la réalisation de 147 logements en accession, livrés dès 2016, et de 40 logements sociaux. Cette dernière composante a été repensée pour accueillir l'un des premiers programmes d'habitat en Bail réel solidaire (BRS) en Île-de-France, développé par Coopimmo.

Le projet, aujourd'hui en construction, propose 34 logements permettant aux ménages d'acquérir uniquement le bâti, à un prix environ 35 % inférieur au marché, rendant l'accession plus accessible.

Des espaces publics repensés et mieux connectés

“ Au-delà de l'offre de logements, l'opération mise sur une requalification des espaces publics.

Les aménagements à venir comprennent notamment la création d'un square à l'entrée de la Plaine de Jeux depuis l'avenue Albert-Petit et un cheminement paysager reliant les nouvelles résidences. Cette trame douce permettra de renforcer la continuité entre la Plaine de Jeux et le parc des Sports, participant à un maillage vert plus cohérent à l'échelle de Bagnaux.



AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Objectif de labellisation
Écoquartier et Biodiversity Ready

Palette végétale **adaptée**
au changement climatique

Mise en place d'une **géogrille**
sous le parc, méthode alternative
au comblement des carrières

Création d'**espaces écologiques**
fermés au public dédiés
à la biodiversité

EN JEUX 7 10 11

- Aménagement de 5,6 HA
d'espaces publics :
- 8 nouvelles rues ;
 - création d'un parc de 2 HA.

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre urbaine :
Berim, Laba

Équipe de maîtrise d'œuvre
pour le parc : Agence HYL,
Egis, Traitclair

ACTUALITÉS 2025

Définition puis validation
du projet d'aménagement
du parc

PERSPECTIVES 2026

Finalisation du projet
d'aménagement

Lancement des travaux
de la première phase du parc

Un projet co-construit par acteurs publics et privés

L'opération des Mathurins poursuit la reconversion d'un ancien site industriel de 15 hectares en un quartier écologique, apaisé et inséré dans son tissu urbain. Le programme prévoit un ensemble mixte à dominante résidentielle, accompagné de nouveaux équipements et espaces publics.

Porté conjointement par BNP, LBO France, la Ville de Bagneux et Vallée Sud Grand Paris, le projet est réalisé dans le cadre d'une convention de Projet urbain partenarial (PUP) qui précise les engagements respectifs et les modalités de financement des aménagements publics.

Sadev 94 assure la réalisation des voiries et d'un parc central de deux hectares. Après la mise en service des premières rues en 2023, les études se poursuivent pour les phases suivantes, notamment la conception du parc et l'articulation entre les constructions privées et les futurs espaces publics.

Une ambition environnementale affirmée

“ Le projet se distingue par une approche écologique exigeante : gestion des eaux pluviales en partie à ciel ouvert, désimperméabilisation du site de l'ordre de 13 % mais également création d'importants espaces plantés. L'opération vise les labels **ÉcoQuartier** et **BiodiverCity Ready**.

Prolongeant le parc François-Mitterrand, le parc central offrira des aires de jeux en bois et des revêtements en copeaux afin de limiter les matériaux non organiques. Il constituera une véritable continuité paysagère et un atout de résilience face aux enjeux climatiques.

Zac du Moulin-Blanchard



BAGNEUX



ACTIONS RSE

Dimension **patrimoniale** en centre-ville ancien

Réemploi des matériaux de démolition

Adaptation du bâtiment ancien aux enjeux d'un habitat de qualité

EN JEUX 9 10 11

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.

PARTENAIRES

Promoteur : Pierre Etoile

Seyler et Lucan retenus par Pierre Etoile pour la réalisation du projet de l'îlot Fontenay Allende

ACTUALITÉS 2025

Démolition des constructions présentes sur l'îlot Fontenay Allende en vue du chantier d'injection

Cession à Pierre Etoile pour la réalisation du programme mixte

Rétrocession d'une parcelle à l'EPFIF en vue de son intégration au projet du Temps sur Mesure

PERSPECTIVES 2026

Suivi du chantier d'injection du sous-sol et de la commercialisation

Rétrocession d'emprises à la ville

Préparation de la clôture de l'opération



Un projet au cœur du centre ancien

À l'ouest de Bagnaux, la Zac du Moulin-Blanchard poursuit la transformation engagée depuis 2004 pour améliorer le cadre de vie et redynamiser le centre ancien. Après la réalisation de logements diversifiés (40% de logements sociaux), d'une crèche de 60 berceaux et d'espaces publics requalifiés, un dernier programme immobilier vient parachever l'opération.

Situé à l'angle des rues Salvador-Allende et de Fontenay, le projet mixte s'inscrit en harmonie avec l'architecture du centre historique, notamment autour de l'église Saint-Hermeland et de la place Dampierre. Pensée comme un ensemble à taille humaine et conçue en concertation avec les habitants, la future résidence accueillera 52 logements, un cabinet médical et un commerce contribuant à renforcer l'attractivité du cœur de ville.

Une démarche éco-responsable et innovante

L'opération s'illustre également par une approche environnementale exemplaire. 19 % de pleine terre seront maintenues, favorisant la biodiversité et offrant des respirations naturelles au sein du quartier.

En partenariat avec Moebius, spécialiste du réemploi, les matériaux issus des démolitions des bâtiments préexistants – bois, pierre, tuiles – ont été récupérés et seront réutilisés pour l'aménagement des parties communes et des espaces paysagers.

“ Avec cette ultime étape, Moulin-Blanchard confirme son ambition : offrir un centre ancien durable, respectueux du patrimoine et attentif au bien-être de ses habitants.

ÉcoQuartier Les Musiciens



BAGNEUX

Zac de 11 HA portant sur la réalisation de :

- 600 logements neufs 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 ;
- un city stade pour le quartier ;
- 6 HA d'espaces publics requalifiés ou étendus autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis.

PARTENAIRES

Maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère : Agence Richez Associés, Berim, Concepto et Urban Water

Autres : La Belle Friche, Sol&dev, Craft (AMU), Alto Step, DVT UP, Ecosphère, Mobius (AMO développement durable), 360, BHAMO (OPCUIIC)

ACTUALITÉS 2025

Premières promesses d'acquisitions foncières de la Zac

Dépôt des premiers permis de construire pour les programmes résidentiels

Obtention du permis de construire pour l'immeuble de 61 logements + commerces par REI Habitat

Signature d'une convention de partenariat avec Base Commune pour l'acquisition, la programmation et l'animation des rez-de-chaussée

Activation de la crèche Prokofiev

Lancement des travaux d'espaces publics

PERSPECTIVES 2026

Poursuite de la commercialisation des lots

Obtention du permis de construire pour l'immeuble de 90 logements + commerces par Hibana

Lancement des études du futur parc Nelson-Mandela

Poursuite des acquisitions foncières

Livraison des premiers espaces publics

Lancement de la construction des programmes résidentiels

AMÉNAGEMENT



Un nouveau souffle pour le quartier Nord

Après l'ÉcoQuartier Victor-Hugo, l'ÉcoQuartier Les Musiciens ouvre une nouvelle étape de transformation du quartier Nord, en cohérence avec le NPNRU de la Pierre-Plate. L'opération propose une offre de logements complémentaire à celle existante, mêlant accession, prix maîtrisés et programmes mixtes constitués de rez-de-chaussée actifs dédiés à des commerces et activités sociales et solidaires. En parallèle, les bailleurs Seqens et Toit et Joie ont engagé une vaste réhabilitation du parc social pour améliorer durablement le cadre de vie.

Le projet doit également ouvrir le quartier sur la ville. Plus de 5,6 hectares d'espaces publics seront repensés pour encourager les déplacements à pied et à vélo, apaiser la circulation et offrir de nouveaux lieux de convivialité. Cette nouvelle organisation accompagnera l'arrivée en 2027 de la ligne 15 à la gare Lucie-Aubrac, appelée à devenir un véritable pôle intermodal.



Des équipements renouvelés pour accompagner la vie locale

La transformation s'appuie également sur le renforcement des services publics : relocalisation du centre social et culturel dans un équipement polyvalent, rénovation de la crèche Prokofiev portée à 60 berceaux, reconstruction du collège Joliot-Curie et de son gymnase d'ici 2028, création d'un théâtre de 400 places.

“ Avec l'ÉcoQuartier Les Musiciens, un projet urbain mêlant ambitions sociales et environnementales, le cadre de vie des Balnéolais évoluera durablement.



Bertrand Doucet
Directeur des opérations
Base Commune



Les rez-de-chaussée actifs ne sont pas simplement des surfaces commerciales : ils structurent les parcours du quotidien, relient les nouveaux logements au reste de la ville et conditionnent la qualité d'usage du quartier.

À Bagneux, ville au tissu associatif très développé, la mairie souhaite que les cellules commerciales accueillent des acteurs locaux, solidaires et accessibles, et non des activités standardisées déconnectées du territoire. L'enjeu n'est pas seulement économique, il est démocratique : permettre au tissu balnéolais d'avoir une place visible et pérenne dans le quartier Nord, aujourd'hui en renouvellement urbain.

La force de cette opération tient en la stratégie portée par Sadev 94 : encadrement des prix de cession, programmation claire, commercialisation coordonnée. Ce cadre cohérent permet d'installer des structures à impact social là où, sans régulation, seuls les plus solvables trouveraient leur place.

Notre méthode repose sur des appels à manifestation d'intérêt menés avec la Ville, associant acteurs locaux et nouvelles initiatives, dans une logique transparente et participative. Nous accompagnons ensuite les occupants à l'installation – préaménagement des locaux, loyers maîtrisés, bail commercial d'utilité sociale – et dans la durée.

Engagés pour quinze ans, nous assumons un rôle de "bailleur social des commerces", véritable outil de régulation de l'offre commerciale. L'ambition est de créer un tiers-lieu à l'horizontale : des rez-de-chaussée vivants et complémentaires. L'ÉcoQuartier Les Musiciens constitue, à ce titre, une opération exemplaire.

Équipement polyvalent



BAGNEUX



ACTIONS RSE

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...

Co-conception de l'équipement avec les services utilisateurs

ENJEUX 9 11

CONSTRUCTION (AMO)

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

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

PARTENAIRES

Architecte mandataire :
Ameller Dubois

Architecte co-traitants :
Mootz & Pelé

Bureau d'études : Gruet Ingénierie

Entreprises : En cours d'attribution

ACTUALITÉS 2025

Finalisation des études préalables aux travaux

Lancement de l'appel d'offres travaux

PERSPECTIVES 2026

Attribution des marchés de travaux

Réalisation des travaux pour une durée prévisionnelle de 10 mois

Un équipement fédérateur pour le quartier Nord

À la sortie du métro Lucie-Aubrac, un équipement municipal entièrement vitré animera bientôt la place éponyme. Installé au rez-de-chaussée de l'immeuble Signal livré fin 2025, il regroupera le centre social et culturel Jacques-Prévert, le studio La Chaufferie, un espace numérique, des zones d'exposition et une salle polyvalente destinée aux concerts et événements.

Avec 2 000 m² ouverts aux habitants, ce lieu offrira accompagnement à la scolarité, ateliers parents-enfants, pratiques artistiques et animations pour tous. Conçu autour d'une approche architecturale basée sur la transparence, la sobriété et des matériaux biosourcés, l'équipement polyvalent offrira un cadre confortable et durable pour la vie sociale du quartier Nord.

Une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage

La ville de Bagnex a confié à Sadev 94 une mission d'AMO pour piloter la conception intérieure assurée par les agences Ameller Dubois et Mootz Pelé.

Cette mission se poursuivra jusqu'à la désignation des entreprises, avec un démarrage des travaux prévu en 2026 pour une durée de 10 mois, dans un quartier en cours de transformation.

Ce futur équipement deviendra un véritable lieu ressource, pensé pour répondre aux besoins des habitants et soutenir les dynamiques culturelles locales.

“ Au cœur de la ville, un lieu pour apprendre, partager et créer.

ÉcoQuartier Victor-Hugo



BAGNEUX

Une Zac de 19,5 HA intégrant la construction de :

- 2 000 logements ;
- 130 500 M² de bureaux ;
- 20 500 M² de commerces ;
- 1 crèche municipale de 98 berceaux ;
- 10 classes financées hors Zac.

PARTENAIRES

Urbaniste coordonnateur :
Arte Charpentier

Bureau d'études : Berim

OPCIC : AMO Vauban

ACTUALITÉS 2025

Lancement des travaux d'espaces publics en vue de la livraison du programme Signal

Travaux d'injections pour la consolidation des carrières souterraines sous le dernier lot

Préparation de la commission de sécurité aux abords de la gare de la ligne 15

Dépôt des permis de construire de trois programmes de logements : une résidence étudiante et jeunes actifs de 300 chambres, 1 hôtel et 1 socle ouvert sur la ville par Bouygues Immobilier et deux résidences par le groupement de promoteurs Nexity, Linkcity et Imestia

PERSPECTIVES 2026

Acquisitions et cessions foncières pour la réalisation des derniers programmes

Finalisation des espaces publics autour de la place Lucie-Aubrac

Livraison des résidences de 137 logements et 90 logements par Pitch et Fimenco et installation des nouveaux habitants et des commerces

Accompagnement de la fin du chantier de la SGP

AMÉNAGEMENT



Un nouveau souffle pour le quartier Nord de Bagneux

Portée par l'arrivée de la ligne 4 et bientôt de la ligne 15, la Ville de Bagneux a engagé une transformation majeure de son quartier Nord autour de la station Lucie-Aubrac. Cette mutation urbaine s'incarne dans l'ÉcoQuartier Victor-Hugo. L'objectif : permettre aux habitants historiques de rester tout en accueillant de nouveaux résidents, et créer un cadre de vie harmonieux, accessible et animé.

Un ÉcoQuartier au service de la cohésion et de l'environnement

Pensé pour limiter l'étalement urbain et favoriser les mobilités douces, l'ÉcoQuartier Victor-Hugo accorde une place centrale aux espaces verts. La coulée verte reliant l'aqueduc de la Vanne au parc Robespierre, l'aménagement des jardins de Lucie-Aubrac sur l'esplanade centrale, la préservation des jardins ouvriers et les nouvelles liaisons piétonnes tissent un maillage paysager à la fois propice à la convivialité et à la biodiversité.



ACTIONS RSE

Opération labellisée **ÉcoQuartier**

Désimperméabilisation des espaces publics : noues et 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**

Association des **habitants** à toutes les phases du projet

ENJEUX 7 8

50 % des espaces publics de la Zac, en cours d'aménagement ou à venir, seront végétalisés, renforçant ainsi la place du vivant au cœur du quartier.

Des équipements et commerces pour un quartier vivant

De nouveaux équipements publics – crèche agrandie, groupe scolaire moderne – enrichissent l'offre éducative et familiale. La requalification de l'avenue Aristide-Briand et du pôle gare redynamise l'économie locale et soutient l'implantation de commerces et d'emplois de proximité.

“ L'ÉcoQuartier Victor-Hugo allie mixité sociale, mobilités douces, qualité de vie et développement durable.

Une Zac de 14 HA portant sur la réalisation de :

- 20 000 M² de commerces ;
- 1 000 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.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Agence François Leclercq

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Groupement Atelier Tournesol & Berim

Autres : Cogedim

ACTUALITÉS 2025

Livraison de la dernière phase des espaces publics : réaménagement de la rue Francis-de-Pressensé et agrandissement du parc Albert-Bettencourt

Livraison des derniers équipements publics : vestiaires et kiosque

Labellisation ÉcoQuartier Livré

Ouverture au public du village associatif

Livraison de la résidence senior

PERSPECTIVES 2026

Commercialisation du dernier lot de Zac

Clôture de l'opération

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

Label **ÉcoQuartier**

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

Réalisation de **nouveaux paysagères** infiltrantes dans le parc

Remplissage en **liège** du gazon synthétique du second équipement sportif (pas de billes en caoutchouc)

EN JEUX 8 9 10

Un centre-ville renouvelé et animé

Cœur-de-Ville a redonné un véritable souffle au centre de Bezons, avec ses rues commerçantes et ses logements en étage.

Sur plus de 14 hectares, l'opération a métamorphosé un ancien site mixte en un quartier vivant et structurant, réunissant plus de 1 000 logements diversifiés, une résidence senior, une résidence universitaire, un hypermarché de 3 500 m², des commerces, des restaurants et un pôle de loisirs. L'hôtel de ville, livré en 2015, en constitue la porte d'entrée symbolique.

Des équipements et espaces publics aboutis

Le quartier bénéficie aujourd'hui d'un groupe scolaire de 16 classes, de deux complexes sportifs, d'une salle polyvalente et de locaux associatifs réalisés dans le cadre de l'opération. Un parking souterrain de 600 places améliore l'accessibilité à l'ensemble. Entièrement repensé, le parc Bettencourt offre désormais aires de jeux, city-stade, parcours sportif et espaces de détente.

En 2025, les travaux d'aménagement au sein de l'opération s'achèvent avec la réalisation de la seconde partie du parc et la livraison d'un nouvel équipement sportif en lisière de celui-ci.

“ Labellisé ÉcoQuartier en 2017, Cœur-de-Ville illustre l'engagement de Sadev 94 en faveur d'un cadre de vie à la fois durable, dynamique et attractif.



Florian Bercault
Président de la Commission
nationale ÉcoQuartier

“ À Bezons, écologie urbaine rime avec qualité de vie. L’obtention du label ÉcoQuartier livré est la reconnaissance d’un engagement collectif tenu dans la durée.

Un ÉcoQuartier ne se décrète pas : il se construit avec les habitants, les élus et les acteurs locaux, souvent sur de nombreuses années. Le label “livré” signifie que la promesse est devenue réalité et que le quartier fonctionne aujourd’hui comme un lieu de vie à part entière. C’est un signal fort : celui d’un aménagement qui améliore concrètement le quotidien. Le projet Cœur-de-Ville de Bezons montre qu’il est possible de transformer en profondeur un centre urbain existant sans renier son identité. Bezons a su recréer une centralité attractive, mêlant logements pour tous, équipements publics, commerces et espaces de nature. Ce type de projet répond à une attente majeure de nos concitoyens : vivre dans des villes à la fois plus denses, plus écologiques et plus conviviales.

Le label ÉcoQuartier montre que la transition écologique peut être une opportunité pour améliorer la qualité de vie des habitants, particulièrement pour les plus fragiles. L’enjeu n’est pas seulement environnemental : il est aussi démocratique et territorial. Les ÉcoQuartiers démontrent que l’on peut construire des villes plus sobres, plus inclusives et plus résilientes, sans renoncer à l’attractivité ni au dynamisme économique. C’est une voie d’avenir pour nos territoires.

La Charmeraie



BOISSY-SAINT-LÉGER

Une Zac de 7 HA portant sur la réalisation de :

- 650 logements en accession libre avec un taux de TVA à 5,5% ;
- 7 500 M² de locaux commerciaux, d'activités et services ;
- 1 maison des jeunes ;
- 1 parking public souterrain de 155 places ;
- 24 261 M² d'espaces publics aménagés dont 9 171 M² d'espaces verts.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : l'Agence Française

Maîtrise d'œuvre VRD : Sogeti

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Babylone

ACTUALITÉS 2025

Inauguration de l'esplanade Joséphine-Baker

Livraison des aménagements paysagers

Ouverture du parking public

Achèvement de la démolition de Boissy 2

Démarrage de la construction d'une résidence de 121 logements développée par Pierreval

Plantation d'arbres

PERSPECTIVES 2026

Lancement de la dernière phase des travaux d'espaces publics avec un chantier séquencé pour accompagner les livraisons

Désignation des promoteurs pour deux nouveaux programmes mixtes

Démarrage du programme de 90 logements et 350 m² de commerces par Legendre Immobilier et du programme de 78 logements et de commerces et activités par Sogeprom

Poursuite des travaux de construction de la résidence de 121 logements développée par Pierreval

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

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

Réemploi des 25 000 tonnes de béton issues de la démolition, après concassage sur site

Création de **cinq lacs** urbains intégrés à la trame bleue existante auquel les noues sont reliées

EN JEUX 7 8 9

“ Quand une friche commerciale se transforme en parc habité.

Réinventer un morceau de ville

À deux pas du RER A, l'ancien centre commercial Boissy 2 formait une friche délaissée et peu accueillante. La Charmeraie transforme ce territoire en un quartier vivant : elle modernise et diversifie l'offre commerciale tout en favorisant la mixité sociale aux abords de La Haie-Griselle, quartier d'habitat social.

L'opération doit également permettre d'améliorer le cadre de vie avec des équipements publics de qualité et davantage d'espaces verts. Reconnectant le quartier de la Haie-Griselle au centre-ville et aux transports, le projet invente un véritable « parc habité » où nature et ville se rencontrent.

Moins de béton, plus de nature

2025 marque un tournant : plus de 45 000 tonnes de béton de la partie sud du centre commercial ont été évacuées, ouvrant la voie à un nouveau cadre de vie. Réalisée en deux temps pour limiter les nuisances, cette démolition fait suite à la transformation du secteur nord, qui s'est achevée fin 2025 avec la livraison de l'esplanade et des deux premiers immeubles mixtes.

Aujourd'hui, le secteur nord offre un aperçu de l'avenir du quartier : mini-forêt urbaine, esplanades et plantations, noues et bassin de rétention pour absorber les pluies, arbres hauts, brumisateurs et fontaines pour atténuer les chaleurs. Entre logements, commerces et espaces verts, La Charmeraie offre déjà un cadre de vie plus vert, accueillant et résilient face aux défis climatiques.

Campus Cachan



Un périmètre opérationnel de 5,7 HA au sein d'un campus existant de 22 HA portant sur la réalisation de :

- 40 000 M² d'espaces publics aménagés ;
- 326 logements dont 55 proposés en BRS (Bail réel solidaire) ;
- préservation de l'espace boisé classé et plantation de 220 nouveaux arbres ;
- 2 100 M² d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine.

PARTENAIRES

Urbaniste coordonnateur et paysagiste : CoBe

Maître d'œuvre des espaces publics : EPDC

Autres : Vizea (AMO développement durable), La Belle Friche (AMU), Ekopolis

ACTUALITÉS 2025

Démarrage du chantier d'espaces publics

Permis de construire délivré à Cogedim, Immobilière 3F et la Coop Foncière pour la réalisation du programme immobilier

Cession du foncier

Poursuite des installations de design actif

Clôture de la phase incubation des Démonstrateurs de la Ville Durable, et enclenchement de la phase réalisation

PERSPECTIVES 2026

Livraison des premiers espaces publics

Poursuite des travaux sur les phases suivantes

Restitution des expérimentations sur les revêtements de stationnement innovants

Démarrage de la construction du programme immobilier

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

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%

- 100% zéro rejet dans les réseaux des eaux pluviales sur les futurs espaces publics

EN JEUX 7 8 9

Un nouveau quartier ouvert sur la ville

La Ville de Cachan et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre portent un projet de transformation des 11 hectares libérés par l'École normale supérieure, appelés à devenir un espace ouvert, vivant et accessible, à la croisée d'un campus urbain et d'une nouvelle destination de promenade pour tous les Cachanais. Des logements mixtes ainsi que des commerces en rez-de-chaussée seront construits dans ce nouveau lieu de vie.

S'il s'ouvre à de nouveaux usages, Campus Cachan conservera une forte vocation académique : quatre établissements d'enseignement supérieur se sont installés dans les bâtiments réhabilités de l'ENS. Le lycée polyvalent, déjà présent sur le site, bénéficiera quant à lui d'une rénovation conduite par la Région Île-de-France.

L'opération accorde une place centrale à la qualité des espaces publics, avec de nombreux aménagements favorisant les mobilités douces, la désimperméabilisation massive des sols, une gestion optimisée des eaux pluviales et le développement de la biodiversité.

Un projet pilote pour la ville durable

Inscrit au programme national « France 2030 – Démonstrateurs de la Ville Durable », Campus Cachan fait office de laboratoire urbain.

En partenariat avec le Cluster Eau Milieux Sols, plusieurs expérimentations sont menées. Parmi elles, le réemploi in situ des terres inertes en terres fertiles, d'abord expérimenté à petite échelle est aujourd'hui déployé sur l'ensemble du projet d'espaces publics. Cela réduit significativement les besoins en évacuation et en apport de terres, tout en soutenant le développement d'un sol vivant et résilient.

Zac des 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.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste
coordonnateur :
Tag architectes

Maîtrise d'œuvre des
espaces publics : Agence
Signes Paysage, Berim

ACTUALITÉS 2025

Commercialisation du lot 3 pour la réalisation d'un programme de 100 logements par Franco-Suisse

PERSPECTIVES 2026

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

Dépôt et obtention du permis de construire du programme de 100 logements par Franco-Suisse

Démolition par la Ville du parking public situé sur une partie de l'emprise du futur programme immobilier

Acquisitions foncières auprès du Département

Démarrage des travaux de construction du programme de 100 logements par Franco-Suisse



Un projet en redéfinition...

Au début des années 1990, Champigny-sur-Marne mise sur l'innovation pour maintenir l'activité économique en bords de Marne. La création de la Zac des Bords-de-Marne doit alors permettre d'attirer des entreprises et de conforter la présence d'Air Liquide, implanté sur le territoire depuis le début du XX^e siècle. L'ambition : structurer un vaste parc tertiaire.

Malgré une maîtrise foncière complète et quelques réalisations – un immeuble de bureaux accueillant 500 emplois d'ingénierie d'Air Liquide, deux équipements de soins spécialisés et le siège d'IDF Habitat – la dynamique reste insuffisante. En parallèle, Air Liquide réduit progressivement son activité avant de quitter définitivement le site.

... vers un avenir résidentiel

Face à ce constat, la Ville a engagé une réorientation du projet vers une vocation résidentielle. L'approbation du PLUi en 2025 a acté la possibilité de développer des logements, notamment sur le lot 3 situé en continuité du tissu pavillonnaire. Un programme d'environ 100 logements est ainsi envisagé à l'horizon 2028. Avant le dépôt du permis de construire, plusieurs démarches administratives devront toutefois être menées. La suppression de la Zac des Bords-de-Marne interviendra dans ce cadre.

Pour garantir une bonne desserte du futur quartier, des aménagements structurants sont programmés : requalification des abords et création d'une voie nouvelle reliant la rue Raymonde-Tillon à la rue de Verdun.

Quartier du Port



CHOISY-LE-ROI

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, aux commerces ;
- 40 000 M² d'espaces publics ;
- 3 300 M² d'équipements publics.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur et maîtrise d'œuvre des espaces publics : À désigner

ACTUALITÉS 2025

Signature avec le groupement BNP/Duval de l'acte de vente pour la réalisation d'un programme mixte comprenant 10 800 m² SDP de logements en accession, 5 500 m² SDP de résidence étudiante et 460 m² de commerces

Dépôt et obtention des permis de construire modificatifs

Signature d'une promesse de vente avec le groupement Fair' Promotion/Yuman sur le dernier lot de la Zac pour la réalisation d'un programme comprenant 150 logements mixtes, 1 hôtel d'activités de 2 000 m² SDP et 690 m² SDP de commerces

PERSPECTIVES 2026

Signature avec le groupement BNP/Duval de l'acte de vente de Modul'air, programme mixte de 17 078 m² SDP à usage d'habitation et 904 m² SDP de commerces

Finalisation du projet architectural du programme Fair' Promotion/Yuman

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

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

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

ENJEUX 7 8

Un projet urbain devenu morceau de ville

Né de la reconversion d'une vaste friche industrielle, le Quartier du Port poursuit sa mutation pour devenir un quartier mixte, équilibré et pleinement ouvert sur la Seine. Logements, équipements publics, commerces, bureaux et espaces de loisirs composent désormais un cadre de vie structuré et attractif. L'aménagement progressif des voies, du parc, des berges ou encore du belvédère a permis de tisser de nouvelles continuités urbaines, tandis que les mobilités ont été renforcées par la création d'un nouvel accès à la gare RER et son parvis réaménagé.

“ Ce socle urbain solide constitue la première étape d'un projet devenu emblématique de la reconquête des bords de Seine.

Un territoire guidé par la résilience climatique

Depuis les années 2000, le site fait l'objet d'une réflexion approfondie sur l'adaptation aux risques d'inondation. La présence immédiate de la Seine a conduit à concevoir des formes urbaines maîtrisées et des espaces capables de fonctionner en période de crue. Cette culture de la résilience irrigue aujourd'hui les dernières phases du projet, notamment la programmation des équipements publics et des futures constructions.

Plus de nature pour un meilleur confort urbain

L'évolution du quartier s'accompagne d'une dédensification mesurée, permettant d'accorder davantage de place à la végétation. Îlots arborés, sols perméables, lisières plantées et continuités écologiques s'intègrent progressivement au paysage. L'objectif : limiter les phénomènes d'îlots de chaleur et créer des espaces plus agréables, frais et ombragés.

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 : 20 000 M²,
- 60 % d'habitat soit 8500 logements (accession, BRS, locatifs intermédiaire ou social, spécifique),
- 10 % de grands équipements publics (crèche, 3 groupes scolaires, collège);
- 44 hectares d'espaces publics.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur :
Groupement uapS urbaniste, Aclaa, Base paysagiste, Zefco (Be Environnemental)

Bureaux d'études : Bérin et EPDC

Le renouveau d'Ivry Port

Sur 145 hectares d'anciens terrains industriels, Sadev 94 mène, depuis près de 15 ans, une transformation ambitieuse conciliant mémoire des lieux, transition écologique et innovation urbaine.

Ivry Confluences a vocation à aménager un quartier vivant, accessible, durable, capable d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités tout en préservant la qualité de vie et l'identité d'Ivry-sur-Seine. Logements variés, espaces publics végétalisés, équipements de proximité et maintien d'activités productives composent ainsi un modèle de renouvellement urbain équilibré.

Un projet urbain renouvelé

Après dix ans de conception menées par plusieurs urbanistes de renom – Bernard Reichen, François Leclercq, Nicolas Michelin, Paul Chemetov, sous la coordination de Bruno Fortier – Sadev 94 a confié en 2019 la maîtrise d'œuvre urbaine à un groupement unique piloté par l'agence uapS d'Anne Mie Depuydt.

L'équipe porte une vision plus inclusive et résiliente de la ville. Leur démarche, baptisée **Ivry Pop**, s'articule autour de trois orientations fortes :

- renouer avec la Seine en en faisant un véritable espace public ;
- repenser les grands îlots grâce aux « Ivrynages », nouveaux lieux de vie mêlant habitat, activités et nature ;
- activer les ressources existantes pour accélérer une transition écologique fondée sur le réemploi et l'intelligence collective.

Un quartier qui avance : logements, équipements, mobilités

15 ans après le lancement de l'opération, plus de 3 000 logements diversifiés ont été livrés, et 6 000 emplois sont en développement dans des immeubles tertiaires desservis par le RER C et les futures stations du T Zen 5. Pour accompagner ces nouveaux usages, plusieurs équipements structurants ont ouvert leurs portes : la crèche Ada-Lovelace en 2016, les groupes scolaires Rosalind-Franklin et Anne-Sylvestre, et le collège Assia-Djebar en 2025.

Parallèlement, la création de voies piétonnes et cyclables, ainsi que la requalification des voiries et des places, contribuent à faire émerger un quartier plus convivial et plus apaisé.

“ Situé entre Paris, la Seine et la Marne, Ivry Confluences s'impose comme l'un des plus vastes projets d'aménagement de la région parisienne.



AMÉNAGEMENT

ACTUALITÉS 2025

Ouverture du collège Assia-Djebar

Livraison de la première tranche du parc des Confluences

Poursuite des travaux de construction des programmes de bureaux et logements sur l'ancien site BHV, ainsi qu'en proximité de la Seine

Livraison du programme de 30 000 m² de bureaux développé par Emerige/ Caisse des Dépôts

PERSPECTIVES 2026

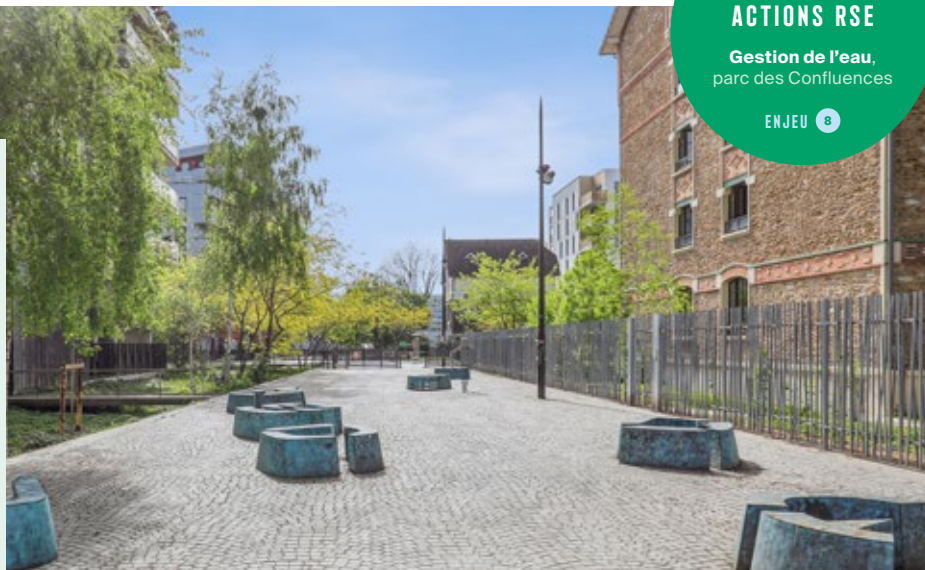
Ouverture de la Halle Mazet réhabilitée et transformée en centre d'art et ateliers d'artistes

Livraison du programme mixte Rives de Seine développé par Linkcity et Nexity (384 logements et 2300 m² de locaux d'activités)

Livraison de la résidence de 512 logements et 2500 m² d'activités, commerces et services en rez-de-chaussée par Emerige et Valophis

Livraison du programme d'activités économiques de 12 500 m² développé par Crédit Agricole Immobilier, Bouygues et Icade et installation des nouveaux occupants : Asus et la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France ainsi que des locataires de l'Hôtel d'activité RIVP

Lancement de consultations promoteurs pour le lot Petits Hotels 2 et de travaux VRD



ACTIONS RSE

Gestion de l'eau,
parc des Confluences

ENJEU 8

Des espaces publics pour respirer et se retrouver

La nature est au cœur du projet, avec plusieurs hectares d'espaces publics végétalisés déjà aménagés. Ces interventions favorisent la désimperméabilisation des sols, renforcent la biodiversité locale et créent des lieux de rencontre appréciés par les habitants. Espace public majeur du quartier renouvelé, le parc des Confluences est livré progressivement. Inaugurée au printemps 2025, sa première phase, la « prairie des géants », offre une grande pelouse de 9 500 m², des plantations généreuses et plusieurs espaces de loisirs. La partie sud sera aménagée en 2027, avant que le parc, étendu sur 12 hectares à terme, ne redonne pleinement accès à la Seine.

Une ville productive et créative

Ivry Confluences mise sur ses friches industrielles pour accueillir de nouvelles activités et maintenir une production locale diversifiée. Le principe du « déjà-là » structure la reconversion de plusieurs bâtiments emblématiques, transformés pour répondre aux usages d'aujourd'hui.

Cette dynamique productive est déjà visible. Mathieu Lehanneur, designer aujourd'hui reconnu dans le monde

entier, y a installé son atelier dans une halle réhabilitée, où ont notamment été conçues la flamme et la vasque olympiques de Paris 2024.

En bords de Seine, la Halle Mazet doit bientôt devenir un centre artistique porté par l'Atelier Berger Milà, avec une attention particulière au réemploi des matériaux. Les halles Sagep, édifiées au XIX^e siècle, seront quant à elles réhabilitées pour accueillir des activités d'économie circulaire, des espaces culturels et de restauration. C'est dans l'une d'elles que l'entreprise Maximum implantera ses nouveaux ateliers. Déjà installée dans une halle mise à disposition par Sadev 94, aujourd'hui devenue trop étroite, elle pourra y poursuivre son développement, notamment autour de son projet de transformation de textiles usagés en matériaux de construction innovants.

Un projet construit avec les habitants

Depuis sa création, Ivry Confluences se développe en dialogue étroit avec les Ivryens. Ateliers, concertations, visites de site et événements festifs accompagnent chaque grande étape. Cette démarche participative garantit que les aménagements répondent aux besoins réels des usagers, tout en renforçant l'appropriation collective du projet.



COLLÈGE AS



Sandrine Gély
Directrice générale des services
Grand-Orly Seine Bièvre

“ La SPL Grand-Orly Seine Bièvre :
un outil souple, opérationnel et réactif
au service du Territoire et des villes
actionnaires, en complémentarité et
synergie avec les services territoriaux.

Depuis sa création en 2024, la SPL Grand-Orly Seine Bièvre est au service de ses membres : le Territoire et 9 villes (Athis-Mons, Fresnes, Ivry-sur-Seine, Villejuif, Gentilly, Kremlin-Bicêtre, Cachan, Arcueil et Chevilly-Larue), mobilisée sur les enjeux opérationnels et d'études.

En 2025, la SPL s'est vue confier par le Territoire la mise en œuvre opérationnelle de projets d'envergure tels que deux opérations de renouvellement urbain (concessions d'aménagement pour l'opération Cœur de Ville à Vitry-sur-Seine et Entrée de ville Sud-Ouest au Kremlin-Bicêtre), l'aménagement d'espaces publics à Arcueil, Gentilly et Fresnes, ou encore le déplacement d'une issue de secours de l'A6b afin de permettre la continuité de la piste cyclable prévue pour desservir la gare « Hôpital Bicêtre » de la ligne 14 du Grand Paris Express.

Au moment où le Territoire a voté en mai 2025 à la fois sa Charte de gouvernance financière, fiscale, sociale et écologique et sa programmation pluriannuelle d'investissements ambitieuse, la SPL a permis en complémentarité et synergie avec les services du Territoire de se mobiliser pour apporter une réponse opérationnelle aux projets définis en lien avec les villes.

Elle réalise aussi des études urbaines afin d'en préciser les enjeux de faisabilité opérationnelle (Gentilly, Athis-Mons et Cachan). Son écoute, sa connaissance du territoire, sa réactivité sont autant d'atouts que la SPL met au service du Territoire et des villes, pour une transformation urbaine et écologique répondant aux besoins de logements, de déplacement, d'emploi et de cadre de vie des habitants.



ACTIONS RSE

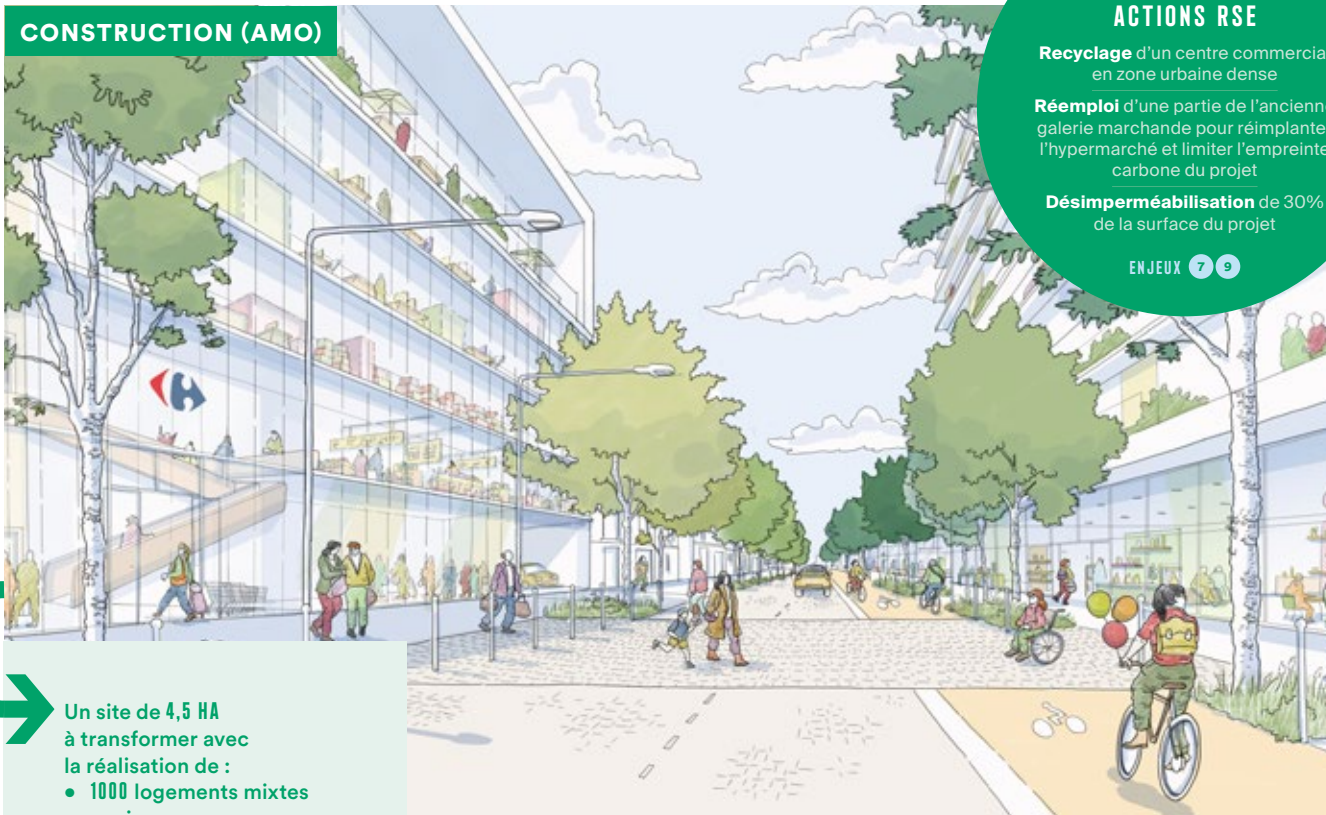
Recyclage d'un centre commercial en zone urbaine dense

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

EN JEUX 7 9

CONSTRUCTION (AMO)



- 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.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : CoBe

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Non désignée

ACTUALITÉS 2025

Poursuite des échanges avec la Ville sur la conception et la programmation de ce projet urbain

PERSPECTIVES 2026

Dépôt des premiers permis de construire

Un projet de transformation urbaine exemplaire

Implanté au cœur du quartier Ivry Port, le centre commercial Quais d'Ivry ne répond plus aux usages et attentes d'une ville contemporaine. Carrefour et Novaxia, propriétaires de l'hypermarché et de la galerie commerciale, ont initié un projet de requalification de ce secteur de 4,5 hectares en collaboration avec la ville d'Ivry-sur-Seine et Sadev 94, assistant à maîtrise d'ouvrage.

“ L'objectif : convertir un espace commercial vieillissant en un quartier mixte, vivant et ouvert sur son environnement.

Redonner vie à un site monofonctionnel

Le projet prévoit la démolition partielle de la galerie afin d'accueillir une offre résidentielle diversifiée, incluant logements familiaux et hébergements pour étudiants et seniors. Des activités économiques, des équipements publics et des services de proximité viendront enrichir ce nouvel écosystème urbain.

L'hypermarché sera relocalisé dans la partie conservée du bâtiment, et les commerces s'ouvriront sur la rue pour favoriser les échanges.

Enfin, de nouvelles traversées piétonnes relieront la Seine aux quartiers voisins, renforçant la continuité urbaine et la qualité de vie des habitants.

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 ;
 - 11 HA d'espaces naturels préservés.

ACTUALITÉS 2025

Commercialisation d'un parc d'activités de 19 500 m² à Stonehedge

Aménagement d'espaces publics afin de faciliter l'accès aux parcs d'activités :

- démarrage des travaux de la route de Brie et du chemin de la Croix Saint-Nicolas ;
- Livraison du chemin des Marmousets.

Achèvement des travaux de construction du parc d'activités de Stonehedge

PERSPECTIVES 2026

Dépôt et obtention des permis de construire des phases 1 et 2 du programme du second parc d'activités de 17 500 m² développé par le groupe IDEC et sa filiale Faubourg Promotion

Diagnostics archéologiques

Livraison des nouveaux aménagements réalisés route de Brie et chemin de la Croix Saint-Nicolas aux abords du parc d'activités de Stonehedge



ACTIONS RSE

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

Objectif 0 rejet pour se conformer aux attentes du SAGE

Aménagement de **nouveaux paysagères** infiltrantes sur tous les espaces publics créés

Corridor écologique sanctuarisé de 5 000 m² en cœur d'îlot

EN JEUX 7 8

“ Sadev 94 façonne, à travers la Zac Notre-Dame, un modèle d'aménagement durable où économie et écologie vont de pair pour un territoire durable, attractif et respectueux de son patrimoine naturel.

Un projet qui conjugue dynamisme économique et durabilité

Aux portes de l'A4 et de la Francilienne, la Zac Notre-Dame bénéficie d'une situation idéale le long de la RD4. Sur 24 hectares, ce site porté par Grand Paris Sud Est Avenir et aménagé par Sadev 94 affirme une ambition claire : soutenir le développement des entreprises déjà implantées et attirer de nouvelles activités pour créer des emplois.

Le projet s'enrichit progressivement : un magasin Grand Frais et un restaurant McDonald's y ont déjà ouvert leurs portes, premiers jalons d'un ensemble qui ac-

cueillera bientôt deux parcs d'activités modernes et connectés, dont l'un est aujourd'hui en cours de construction.

Les traversées de la RD4 seront repensées pour faciliter les déplacements et renforcer les liaisons avec ce nouveau pôle économique.

Une nature préservée, un équilibre retrouvé

Consciente des enjeux environnementaux, Sadev 94 a retravaillé la programmation initiale pour mieux protéger les zones humides et espèces protégées. Plus de 11 hectares seront ainsi conservés, intégrant un corridor écologique reliant la forêt de Notre-Dame à la vallée du Morbras.

Entrée de ville sud-ouest



LE KREMLIN-BICÊTRE

NOUVELLE OPÉRATION 2025

AMÉNAGEMENT

SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Labelisation **ÉcoQuartier**

Une forte démarche d'**économie circulaire**

Raccordement au réseau de chauffage urbain, en partie alimenté par la **géothermie**

Valorisation des **mobilités douces**

Gestion des eaux pluviales vertueuse

ENJEUX 8 9 11

- Une opération de 4 HA, comprenant la réalisation de :
- 730 M² logements mixtes environ ;
 - 2500 M² de commerces et services ;
 - extension de la crèche ;
 - 12 500 M² d'espaces publics à aménager.

PARTENAIRES

Architecte/urbaniste coordonnateur de la Zac : en cours de désignation

ACTUALITÉS 2025

Signature du traité de concession d'aménagement

Concours d'architectes pour les deux premiers lots : un programme de 79 logements mixtes par le groupement Care Promotion et Atome Promotion et un programme de 103 logements mixtes par Ogic

Première acquisition foncière de la part de la SPL à l'EPFIF pour la réalisation des deux premiers lots

PERSPECTIVES 2026

Signature d'une promesse de vente pour les deux premiers lots

Consultation en vue de la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et technique de l'opération

La requalification d'un nouveau quartier de gare

L'ouverture en 2024 de la station Hôpital Bicêtre sur la ligne 14 marque un tournant décisif pour l'entrée de ville sud-ouest du Kremlin-Bicêtre. Longtemps perçue comme un espace en marge, coïncé entre le tissu résidentiel et l'autoroute A6, cette porte d'entrée devient aujourd'hui un territoire stratégique de transformation urbaine. Porté par la dynamique métropolitaine et le Projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) soutenu par l'ANRU, le secteur s'ouvre à une nouvelle ambition : reconnecter, diversifier, valoriser ce secteur.

Le projet réinvente un tissu résidentiel aujourd'hui composé de 190 logements pour donner naissance à un quartier vivant et mixte, associant habitat social, accession et résidence étudiante, ce qui représente environ 1 000 nouveaux logements à terme. Commerces de proximité, équipements publics et espaces collectifs viendront renforcer la vie locale

et affirmer cette entrée de ville comme une nouvelle centralité urbaine, mise en scène depuis le parvis Malleret-Joinville.

Des espaces publics ouverts et durables

Le désenclavement du secteur s'appuie sur la création de 12 500 m² d'espaces publics dédiés aux mobilités douces, à la biodiversité et au bien-être des habitants. Jardins, allées et plantations tisseront une continuité paysagère et urbaine, offrant une respiration nouvelle à cette entrée de ville.

“ Guidé par une forte exigence environnementale et une vision inclusive, le projet incarne la mutation d'un quartier longtemps en retrait en un lieu de vie durable et accueillant.

Îlot Rossel



LE KREMLIN-BICÊTRE

NOUVELLE OPÉRATION 2025

ÉTUDES SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Modèle de la **réhabilitation**/surélévation privilégié à une opération de démolition/reconstruction

Assurer la **qualité du logement** dans un îlot ancien et patrimonial

EN JEUX 9 10



Étude du potentiel de réhabilitation de cet îlot historique situé en secteur Monument historique

PARTENAIRES

Bureau diagnostic technique et social : SEGAT

Bureau d'études / diagnostics structure : IPC Gengis

ACTUALITÉS 2025

Conduite de la phase de diagnostics

Étude du potentiel de réhabilitation des immeubles

PERSPECTIVES 2026

Poursuite de la mission pour la scénarisation de projets de réhabilitation et d'une faisabilité urbaine

Le renouvellement d'un îlot patrimonial à l'étude

La ville du Kremlin-Bicêtre a engagé une réflexion approfondie sur le potentiel de réhabilitation d'un îlot historique du centre-ville, vestige du hameau du Kremlin à l'origine du nom de la commune.

En amont de tout projet opérationnel, la collectivité a souhaité privilégier une approche fondée sur la réhabilitation et la surélévation du bâti existant, afin de redonner une attractivité résidentielle à l'îlot tout en préservant son identité historique.

“ L'étude confiée à la SPL Grand-Orly Seine Bièvre vise à accompagner la Ville dans une compréhension globale de l'îlot, à la fois sur les plans technique, urbain et social.

La mission consiste à réaliser des diagnostics, à identifier les enjeux et à analyser la composition et le fonctionnement des copropriétés, afin d'évaluer la faisabilité et le potentiel de réhabilitation des immeubles.

Cette étude ouvre une réflexion stratégique sur l'adaptation du bâti ancien aux standards actuels de qualité du logement et de performance environnementale, tout en garantissant le respect du caractère patrimonial de l'îlot et son intégration dans les dynamiques urbaines du territoire.

Bâti dégradé et habitat insalubre

Situé dans un secteur à forte valeur patrimoniale et urbaine, tout proche de la station de métro Hôpital Bicêtre ouverte en 2024, cet îlot aujourd'hui en grande partie dégradé et touché par des situations d'insalubrité constitue un enjeu majeur de requalification du cœur de ville.

Trois écoles à rénover



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

PARTENAIRES

Architecte : Agence C+O

Bureau d'études : Facea, Serial Acoustique

ACTUALITÉS 2025

Réalisation des travaux d'extension

Livraison de la première phase de travaux de l'école élémentaire Jean-Moulin

PERSPECTIVES 2026

Poursuite et achèvement des travaux de l'école élémentaire Jean-Moulin en vue d'une livraison de l'école complètement rénovée pour la rentrée scolaire en septembre

ACTIONS RSE

Isolation des bâtiments existants et remplacement des menuiseries par des modèles plus performants pour l'école Jean-Moulin

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

Raccordement au **réseau de chaleur urbain** pour le chauffage

Réalisation d'enrobés clairs **drainants**

Réalisation d'un **potager**

Aménagement d'espaces pour des activités calmes dans la cour avec l'ajout d'assises, de hamacs et d'une boîte à livres pour l'école élémentaire

ENJEUX 7 10 11

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 puis l'école maternelle Jean-Moulin livrée à l'été 2024, Sadev 94 rénove et agrandit l'école élémentaire Jean-Moulin située de l'autre côté de l'avenue de la Victoire.

Rénover et agrandir un bâti existant remarquable

L'opération de réhabilitation et d'extension de l'école élémentaire Jean-Moulin redonne vie à un patrimoine des années 1930. Deux nouvelles ailes s'ajoutent aux bâtiments existants : à l'ouest, un hall, trois salles d'activités et un restaurant scolaire ; à l'est, trois classes supplémentaires ouvertes sur la cour. Les nouveaux volumes, en brique et pierre, dialoguent avec la meulière d'origine.

L'accessibilité a été renforcée grâce à un ascenseur, un monte-personne et des rampes douces. Un parvis ouvert, des espaces verts arborés et des stationnements réaménagés améliorent la qualité d'accueil et l'intégration urbaine du site.

“ Les travaux, menés en site occupé jusqu'en 2026, permettront à terme d'offrir aux élèves et aux enseignants un environnement moderne, durable et cohérent, au service de la réussite éducative.



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'Église.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : DTACC

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Batt, Betec, Scyna4

ACTUALITÉS 2025

Livraison de la résidence de l'Orangerie de 71 logements et des espaces publics attenants

Poursuite des travaux de construction des programmes mixtes comprenant 150 logements et commerces développés par Eiffage Immobilier

Concrétisation de la programmation commerciale en lien avec Fiminco

PERSPECTIVES 2026

Livraison de la place du Marché

Ouverture du Monoprix

Aménagements des espaces publics aux abords des programmes mixtes

Livraison des logements et commerces développés par Eiffage Immobilier

Finalisation des études sur le lot B et lancement d'un concours de promoteurs pour la réalisation du dernier programme résidentiel

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

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

ENJEUX 7 9

Renouveau du cœur de Sucy : un centre-ville toujours plus attractif

Depuis 2016, Sadev 94 accompagne la transformation du centre-ville de Sucy-en-Brie pour en faire un véritable cœur de vie, à la fois commerçant, résidentiel et convivial.

Riche de ses patrimoines architectural et naturel de grande qualité, doté d'un marché dynamique et bien desservi par les transports, le centre profite aujourd'hui d'un nouvel élan.

Après le Clos Sévigné et ses 38 logements livrés en 2021, la livraison de la Résidence de l'Orangerie a marqué une nouvelle étape en 2025, bientôt suivie de deux programmes d'Eiffage Immobilier intégrant plus de 150 logements, un Monoprix et six commerces de proximité.

Pour accompagner ces livraisons, Sadev 94 coordonne l'ensemble des chantiers en cours et poursuit l'aménagement des espaces publics, gages d'un cadre de vie apaisé et qualitatif.

Une place du Marché repensée pour tous les usages

Symbole du renouveau du centre, le projet de réaménagement de la place du Marché prolonge la dynamique initiée par la réhabilitation de la halle, inaugurée en 2023. Les travaux offriront à terme un espace public végétalisé et multifonctionnel : un lieu vivant accueillant les commerçants volants les jours de marché, une brasserie animée au quotidien, et des zones ombragées propices à la détente.

“ À l'issue des travaux, Sucy-en-Brie disposera d'une place moderne, rafraîchie et accueillante, au cœur d'un centre-ville redynamisé où il fait bon vivre, flâner et se retrouver.

Parc aux 3 couleurs



SUCY-EN-BRIE

Une opération de 13 HA portant sur la réalisation de :

- 35 000 M² de logements dont 25 % de LLS ;
- 3 000 M² de commerces et services ;
- 23 500 M² d'espaces publics, dont 3 200 M² de bois urbain créés.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Studio Sanna Balde

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Taktyk, Ingetec

Autres : Alto Step, Ekopolis

ACTUALITÉS 2025

Poursuite d'études préalables au projet d'aménagement des espaces publics

Mise à jour de l'étude d'impact

Dépôt du dossier de réalisation de Zac

Dépôt des permis de construire des deux premiers programmes résidentiels par Expansiel et Lyvix pour respectivement 90 et 165 logements en accession

Concertation autour des deux premiers programmes résidentiels et des espaces publics attenants

Nouvelle identité pour la Zac : Parc aux 3 couleurs

Inscription du projet dans le Contrat Territorial Marne Confluence 2025-2030

PERSPECTIVES 2026

Signature des actes de vente des deux premiers programmes résidentiels

Démarrage de la construction du programme résidentiel par Expansiel

Poursuite des études et des procédures administratives et environnementales

Poursuite de la concertation avec les commerçants et les habitants du Rond d'Or

AMÉNAGEMENT



ACTIONS RSE

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

Inscription du projet dans le **Contrat Territorial** (CTEC-TV) Marne Confluence 2025-2030

EN JEUX 7 8

Des grands ensembles au quartier durable

À Sucy-en-Brie, les quartiers Cité-Verte et Fosse-Rouge, hérités des années 1960, s'engagent dans une profonde mutation. Longtemps marqués par leur isolement malgré un environnement verdoyant, ils amorcent un renouveau urbain et paysager. Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la Ville et Grand Paris Sud Est Avenir dans la requalification de ces deux quartiers.

La reconfiguration du Rond d'Or, future place végétalisée et conviviale, symbolise cette transformation : îlots de fraîcheur, valorisation du patrimoine paysager et continuité des espaces verts. Les mobilités douces y occupent une place centrale, avec des liaisons renforcées vers le centre-ville.

Un projet exemplaire, écoresponsable et humain

Labellisé Quartier Durable Francilien niveau argent en 2024, le projet se distingue par une volonté de co-construction avec les habitants. Cette démarche éco-responsable se retrouve dans les projets immobiliers développés dans le projet urbain. Les deux premières résidences sont engagées dans la démarche Bâtiment Durable Francilien (BDF), également encadrée par Ekopolis.

Ce projet illustre la vision contemporaine et résiliente de l'urbanisme portée par Sadev 94 : une ville sobre, intégrée et évolutive, pleinement engagée dans la transition écologique. Une démarche de préfiguration, attentive à l'activité commerciale et à l'acceptabilité locale, a renforcé son ancrage.



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.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Barrault-Pressaco (depuis 2024)

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : marchés achevés. Groupement TVK/Berim/ADI2D/TN+

ACTUALITÉS 2025

Obtention du permis de construire par Fair' Promotion pour la construction d'une résidence de 56 logements en accession, un commerce en rez-de-chaussée et 14 places de stationnement en sous-sol (lot A)

Préparation de la cession du terrain à Fair' Promotion

PERSPECTIVES 2026

Finalisation de la vente du foncier lot A à Fair' Promotion

Poursuite des études en vue du développement des deux derniers lots de l'opération



Le renouveau de l'entrée de ville sud

Située à proximité du centre-ville et du pôle intermodal Louis-Aragon, la Zac Aragon a vocation à redynamiser un secteur stratégique. Bénéficiant d'une connexion directe au métro ligne 7, au tramway T7 et au réseau de bus, le quartier verra son accessibilité renforcée en 2027 avec l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Depuis plus de dix ans, l'opération accompagne la reconversion complète d'un ancien site industriel EDF en un quartier mixte, vivant et attractif. La requalification de la RD7 a permis de relier pleinement cet espace au reste de la ville, facilitant les mobilités et améliorant le cadre de vie.

Plus de 300 logements, une résidence étudiante, des bureaux et des commerces ont déjà été livrés, donnant forme à un quartier dynamique et équilibré.

Un projet urbain repensé pour un nouveau cadre de vie

Conduite par Sadev 94, l'opération s'inscrit dans une démarche d'équilibre associant diversité résidentielle, activités économiques et espaces publics de qualité. En 2020, en lien avec la municipalité, la programmation a évolué pour renforcer la part de logements sociaux, développer les espaces verts publics et privés et maintenir des prix de vente accessibles.

“ Par son approche mixte et durable, la Zac Aragon s'inscrit dans la dynamique de modernisation et de renouvellement de l'entrée sud de Villejuif.

Groupe scolaire Nord



ACTIONS RSE

Ambitions environnementales fortes (équivalent Ekopolis BDF niveau argent)

ENJEU 10

CONSTRUCTION



Le programme définitif sera arrêté début 2026.

PARTENAIRES

Équipe de maîtrise d'œuvre :
À désigner en 2026

ACTUALITÉS 2025

Désignation
du programmiste
et lancement des études
de programmation

PERSPECTIVES 2026

Validation du programme
définitif et du budget

Production de la fiche de lot

Consultation en vue de la
désignation de l'équipe de
maîtrise d'œuvre

Un équipement structurant pour le quartier Dumas

Le groupe scolaire du secteur nord de Campus Grand Parc est un équipement public majeur à construire au cœur du quartier Alexandre-Dumas. Pensé comme un levier structurant de la transformation urbaine du secteur, il viendra animer durablement le nord de la ville tout en répondant aux besoins éducatifs des habitants.

Prévu pour accueillir 12 classes de maternelle et d'élémentaire ainsi que les activités périscolaires associées, le groupe scolaire s'inscrit dans un cadre apaisé, largement ouvert sur son environnement, grâce à un parvis identifiable, des venelles favorisant les déplacements doux et une connexion directe au parc du 8-mai-1945. Cette organisation permettra une mutualisation des espaces extérieurs, notamment par la relocalisation et le partage du city stade existant.

Au-delà de sa vocation scolaire, le projet proposera un équipement polyvalent et ouvert à l'ensemble des habitants. Il intégrera une Maison pour Tous comprenant une salle de spectacle, une bibliothèque ainsi que différents espaces d'accueil du public, accessibles tout au long de la semaine. Cette hybridation des usages vise à renforcer le lien social et à faire du site un véritable lieu de vie pour le quartier.

Une construction durable et vertueuse

Enfin, le groupe scolaire portera une forte ambition environnementale. La conception architecturale et les choix constructifs s'inscriront dans une démarche exemplaire de sobriété carbone et de maîtrise des consommations énergétiques.

Campus Grand Parc



ACTIONS RSE

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.

ENJEUX 7 8

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 autour du PSCC et de Gustave-Roussy ;
- 30 000 M² de commerces, services et équipements ;
- 20,4 HA de parcs urbains, valorisés entre le parc départemental des Hautes-Bruyères et le parc du 8-mai-1945 existants ;
- de nouveaux espaces publics et végétalisés structurants, luttant contre les îlots de chaleur et priorisant les modes actifs.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : TVK pour le secteur nord et agence LAQ pour le secteur sud

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : TVK (secteur nord) et agence LAQ (secteur sud)

Bureaux d'études VRD : Ingerop (secteur nord), MA-GEO (secteur sud) et Tesora

Paysagistes : agence TER (secteur nord) et agence LAQ (secteur sud)



Campus Grand Parc : pour une ville hospitalière et durable

Au sud de Paris, Campus Grand Parc est un projet urbain singulier où la santé et la recherche s'insèrent dans un quartier habité pour créer une « ville hospitalière ».

Sur près de 80 hectares, l'opération se déploie en continuité de la partie sud du parc départemental des Hautes-Bruyères jusqu'au centre hospitalier Gustave Roussy.

Adossé à cet établissement, référence mondiale en oncologie, le volet scientifique de Campus Grand Parc ambitionne de faire émerger le premier cluster français dédié à la lutte contre le cancer, où chercheurs, cliniciens, entreprises et habitants cohabitent dans un écosystème fertile.

Un territoire qui s'appuie sur le « déjà-là »

Campus Grand Parc s'est construit sur une conviction forte : valoriser l'existant pour en révéler le potentiel. Les quartiers voisins, l'hôpital Gustave-Roussy, les espaces verts du parc départemental des Hautes-Bruyères, le patrimoine horticole et les franges boisées ont guidé la conception du projet. Cette démarche de continuité urbaine fait de l'opération un modèle de transformation respectueuse du territoire et de son histoire.

Au nord, autour de la nouvelle gare Villejuif – Gustave Roussy de la ligne 14, se structure le cœur hospitalo-scientifique. Ce secteur dense concentre les bureaux et laboratoires mais aussi des logements, accueillant un tissu d'acteurs scientifiques et économiques réunis autour de Gustave Roussy et du PSCC. Plus de 150 000 m² dédiés à la recherche et à l'innovation médicale formeront, à terme, un pôle de recherche en oncologie à rayonnement international.



Les noues paysagères et bassins à ciel ouvert assurent une gestion vertueuse des eaux de pluie, tandis que la mutualisation des stationnements limite l'empreinte du bâti. Cette approche systémique fait de Campus Grand Parc un quartier résilient, pensé pour durer et s'adapter aux enjeux climatiques à venir.

ACTUALITÉS 2025

Mise en service de la gare Villejuif-Gustave Roussy

Poursuite des travaux d'aménagement des espaces publics

Mise en place de foodtrucks à l'heure du déjeuner

Commercialisation d'une résidence chercheurs de 148 appartements

Démarrage de la construction de deux programmes de 63 logements sociaux par LogiRep et de 9 logements par Spirit

Dépôt de permis de construire du parking silo/bureau/centre de conférences et d'un bâtiment de recherche par Gustave Roussy

Signature du protocole d'échange de foncier avec le Département

Livraison de *The Hive* par Kadans

Études urbaines et techniques pour la mise en œuvre du plan guide du secteur sud

Négociations avec Lidl en vue du transfert de son activité

Organisation d'événements autour de la ferme urbaine animés par la Ville à l'été 2025

Installation d'œuvres dans les espaces publics

Désignation d'Atlantic Reim pour investir et exploiter les pieds d'immeubles commerciaux

Discussions avec l'État et le Territoire sur le devenir du Fort de la Redoute

Un quartier déjà vivant

2025 a marqué une étape importante avec l'arrivée des nouveaux habitants, suivis par les premières entreprises, et la livraison des premiers espaces publics du secteur Nord. L'arrivée de la ligne 14 – bientôt connectée à la 15 – renforce cette dynamique : à 9 minutes d'Orly et 15 minutes du cœur de Paris, Campus Grand Parc se positionne comme un véritable *hub* métropolitain, ouvert et accessible.

Le sud : sobriété, paysage et résilience

Au sud du parc des Hautes-Bruyères, le secteur Sud esquisse une autre facette de la ville hospitalière : plus résidentielle, plus paysagère, plus circulaire. L'agence d'urbanisme LAQ y imagine un quartier de 900 logements articulé autour d'une ferme urbaine, d'une école agrandie et d'espaces de proximité. Ici, l'enjeu est d'expérimenter une urbanisation sobre et fertile, qui conjugue qualité de vie, biodiversité et résilience alimentaire.

Ce territoire devient un laboratoire d'économie circulaire à ciel ouvert : récupération des eaux pluviales, valorisation des sols, réemploi des matériaux et boucles locales de nutriments. Inspiré par le fonctionnement des écosystèmes naturels, il propose une nouvelle manière d'habiter et de produire la ville.

Une éco-conception à toutes les échelles

Campus Grand Parc s'affirme aussi comme un modèle d'aménagement durable. Chaque bâtiment, chaque voirie, chaque espace vert est conçu selon les principes de la charte de la transition écologique de la Zac. Les formes urbaines minimisent l'artificialisation des sols, favorisent la pleine terre et les mobilités douces, tout en garantissant le confort et la sobriété énergétique.

Un modèle de ville hospitalière et inclusive

Campus Grand Parc ne se contente pas d'accueillir la recherche médicale : il en transpose les valeurs au cœur de la fabrique urbaine. En plaçant la santé, la biodiversité et le bien-être au centre de la conception, le projet propose une nouvelle manière de « soigner la ville ». Les logements réhabilités du quartier Alexandre-Dumas, la mixité des fonctions, les circulations douces et les espaces publics végétalisés créent un cadre de vie harmonieux et inclusif, à l'image d'une ville qui prend soin de ses habitants comme de son environnement.

PERSPECTIVE 2026

Secteur sud : Validation de l'AVP et de son phasage

Poursuite des acquisitions foncières et de la mise en état des terrains

Poursuite des actions d'urbanisme transitoire

Secteur Nord : Désignation d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre

Livraison des 139 logements en accession et commerces développés par Spirit

Dépôt des permis de construire de deux projets : un programme mixte totalisant 268 logements, 2 commerces et une résidence pour chercheurs et travailleurs en mobilité

Poursuite des discussions avec l'État sur le développement du Fort de la Redoute

Quartier de Triage



VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

CONSTRUCTION



Une opération de construction se développant sur 2,5 HA portant sur la réalisation de :

- 310 nouveaux logements, dont :
 - 149 en accession ;
 - 68 locatifs intermédiaires pour IN'LI ;
 - 93 sociaux pour Valophis.
- 350 places de stationnement ;
- 3 000 M² réservés à des locaux artisanaux, d'activités dans 3 bâtiments ;
- 4 commerces.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Castro & Denissof

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Berim, Home Ingénierie

Autres : Pierreval

ACTUALITÉS 2025

Livraison des 4 commerces

PERSPECTIVES 2026

Livraison de l'ensemble du programme totalisant 12 bâtiments

Démarrage de l'année de garantie de parfait achèvement

“ Le quartier de Triage écrit ainsi une nouvelle page de son histoire, conciliant habitat, emploi et environnement pour un vivre-ensemble durable en bords de Seine.

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

Depuis 2015, Sadev 94 conduit la transformation du quartier de Triage, un territoire en bords de Seine, avec l'ambition de lui redonner dynamisme et attractivité tout en préservant son esprit village.

Sur une emprise de 25 000 m² anciennement occupée par des bâtiments d'activités, démolis en 2017, se dessine aujourd'hui un nouveau quartier mixte associant logements, commerces et locaux pour les petites et moyennes entreprises. De nouvelles voies, comme le chemin Niki-de-Saint-Phalle, structurent le site et facilitent les circulations.

Conçue en collaboration avec l'agence Castro et Denissof, cette opération met en valeur la proximité du fleuve grâce à des percées visuelles et respirations paysagères, offrant un cadre de vie apaisé et ouvert sur la nature. Réalisée en co-promotion avec le groupe Pierreval, elle incarne une vision équilibrée entre urbanité et qualité de vie.

Les premiers occupants, des entreprises et professionnels, ont investi les locaux d'activités début 2024, donnant vie à ce nouveau pôle économique entre la Seine et l'avenue de Choisy. En 2025, les commerçants se sont installés dans le quartier, ouvrant le pas aux futurs résidents qui les rejoindront dans les nouveaux logements attendus courant 2026.

Domaine Chérioux



VITRY-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 36 HA portant sur la réalisation de :

- 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.

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : SAA Architectes

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : SAA, EPDC

ACTUALITÉS 2025

Négociations avec l'UPEC en vue de la commercialisation du bâtiment dit du Trapèze

Réalisation d'études urbaines et de faisabilité sur le secteur nord

PERSPECTIVES 2026

Commercialisation des bâtiments d'activités économiques ciblés sur de la formation

Signature d'une promesse de vente avec l'UPEC pour le bâtiment dit du Trapèze



ACTIONS RSE

20% des espaces collectifs de la Zac végétalisés

Réhabilitation de près de 25 000 m² de SDP

EN JEUX 7 9



Un patrimoine réinventé au service de la formation et de l'excellence

Au cœur d'un parc arboré de 36 hectares, le domaine Chérioux allie histoire et renouveau. Ancien orphelinat du début du XX^e siècle, ce site emblématique du Val-de-Marne est aujourd'hui un campus d'excellence dédié à la formation professionnelle et à l'enseignement, facilement accessible grâce aux deux stations du tramway T7.



Confiée à Sadev 94 par le Département du Val-de-Marne, la valorisation de ce site patrimonial vise à redonner vie à un lieu chargé d'histoire tout en répondant aux enjeux contemporains de formation, d'emploi et de transition écologique.

Un pôle de formation en pleine expansion

Dans cette dynamique, Sadev 94 a noué un partenariat avec l'Université Paris-Est Créteil (UPEC) pour accueillir de nouvelles filières d'enseignement supérieur. Les anciens bâtiments réhabilités hébergent désormais le département Gestion des entreprises et des administrations (GEA) de l'IUT de Créteil-Vitry (soit 900 étudiants).

Ce partenariat se poursuit avec un projet de 6 000 m² supplémentaires dédiés à de nouvelles structures d'enseignement, notamment dans le secteur de la santé. Un premier bâtiment de 1 000 m² a déjà été livré, tandis qu'un second devrait être mis en service à l'horizon 2029.

Le domaine Chérioux accueille également l'Écocampus du Bâtiment Grand Paris, acteur majeur de la formation aux métiers de la construction durable. Chaque année, ce pôle forme plus de 1 100 étudiants et 8 000 stagiaires aux pratiques de l'écoconstruction et de l'efficacité énergétique.

NPNRU Cœur de Ville



VITRY-SUR-SEINE

NOUVELLE OPÉRATION 2025

Une opération de 13 HA, portant sur la réalisation de :

- 20 000 M² SDP de logements,
- 11 440 M² SDP d'activités et de commerces,
- 1 500 M² de cinéma municipal,
- requalification du parking souterrain,
- 40 730 M² d'espaces publics (créés ou requalifiés),
- 725 M² de terrains multisports.

Le projet prévoit également l'extension de 830 M² du groupe scolaire Jean-Moulin et la reconstruction de la halte-garderie, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Vitry-sur-Seine.

Les bailleurs **Valdevy** et **Semise** portent un important programme de travaux dans ce périmètre :

- démolition de 374 logements ;
- réhabilitation de 387 logements ;
- résidentialisation de 456 logements.

ACTUALITÉS 2025

Signature du traité de concession d'aménagement

PERSPECTIVES 2026

Lancement des marchés nécessaires au démarrage de l'opération : maîtrise d'œuvre urbaine, géomètre, assistant à maîtrise d'ouvrage concertation, assistant à maîtrise d'ouvrage développement durable, évaluation environnementale du projet

Consolidation du plan guide de l'opération

Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre et engagement de la phase diagnostic

AMÉNAGEMENT

SPL GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE



ACTIONS RSE

Démarche de réemploi des matériaux issus des déconstructions

Aménagement d'**îlots de fraîcheur** sur une dalle aujourd'hui essentiellement minérale

EN JEUX 7 9

Le cœur de ville se réinvente

Longtemps façonnée par ses grands ensembles et son tissu industriel, la plus grande commune du Val-de-Marne repense aujourd'hui son centre. Sur près de deux kilomètres, entre le centre historique et le quartier de la Commune de Paris, le projet Cœur de Ville redessinera le paysage urbain de ce vaste territoire. Il réunira deux quartiers longtemps séparés autour d'un même fil conducteur : créer une centralité vivante, lisible et accueillante.

Autour de la future gare du Grand Paris Express, le quartier Robespierre-Audigeois s'ouvrira et respirera à nouveau. Les immeubles anciens en bord d'avenue laisseront place à une grande place végétalisée reliant la gare à l'école Jean-Moulin.

La dalle se transformera en un véritable espace public, animé par un escalier monumental, des liaisons vertes et un nouveau cinéma tourné vers la ville. Ici, la vie reprendra au niveau du sol entre commerces, école agrandie et lieux de rencontre.

Plus au nord, le quartier Barbusse-Vilmorin-Defresne poursuivra cette dynamique. De nouveaux logements mêlant accession et habitat social, un square prolongé et des terrains multisports redonneront souffle et équilibre au secteur. Les venelles piétonnes reconnecteront les îlots, dessinant une trame urbaine plus fluide et plus verte. Peu à peu, Vitry se rassemblera autour de son centre.



Porté par les nouvelles lignes de transports en commun, la qualité retrouvée de ses espaces publics et une mixité renforcée, le projet « Cœur de Ville » fera naître un centre métropolitain à taille humaine : ouvert, accessible et profondément vitriot.



Jérôme Grataloup
Directeur général de la Semise

“ Le NPNRU Cœur de Ville entre dans une phase décisive après plus de dix ans de maturation. Pour la SEMISE, fortement engagée sur le site comme propriétaire, gestionnaire, syndic, maître d’ouvrage et investisseur, l’enjeu est désormais d’articuler au mieux transformation du bâti et amélioration concrète du cadre de vie des habitants.

Dans ce contexte, la désignation de SPL Grand-Orly Seine Bièvre comme aménageur marque un tournant. Elle joue un véritable rôle de chef d’orchestre, capable d’assurer une coordination fine entre les opérations de logements que nous portons et les travaux d’aménagement, en particulier sur des secteurs complexes comme la dalle Robespierre. La réussite du projet repose sur cette articulation étroite entre les différentes maîtrises d’ouvrage à tous les niveaux : programmation, phasage des chantiers, gestion des interfaces techniques ou encore clarification des responsabilités.

Cette collaboration est essentielle pour sécuriser les opérations, éviter les surcoûts et garantir, dans la durée, une gestion lisible et efficace du patrimoine. Elle doit aussi permettre de valoriser pleinement les espaces publics et les équipements, levier majeur d’attractivité pour le centre-ville et pour nos résidences.

Au-delà des enjeux techniques, ce partenariat avec la SPL Grand-Orly Seine Bièvre doit nous permettre de tenir une ambition commune avec la Ville, l’EPT et l’ANRU : conduire un renouvellement urbain exigeant, au service des Vitriots, en conciliant transformation en profondeur et accompagnement des habitants.

Rouget-de-Lisle



VITRY-SUR-SEINE

AMÉNAGEMENT

Une Zac de 9 HA portant sur la création de :

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

PARTENAIRES

Architecte urbaniste coordonnateur : Archikubik

Maîtrise d'œuvre des espaces publics : Berim, Richez

ACTUALITÉS 2025

Démolition des pavillons et diagnostic archéologique sur le lot F

Finalisation des acquisitions du lot D

Finalisation des travaux d'aménagement des espaces publics : livraison d'une sente piétonne et des abords des programmes de logements récemment livrés

Livraison des 61 logements intermédiaires la RIVP

Inauguration de *Pop Up* 2025, œuvre de Stéphane Calais et Marie-Anne Hervoche

PERSPECTIVES 2026

Signature de l'acte de vente du lot F avec ALSEI pour la construction d'un bâtiment d'activité économiques de 10 000 m²

Commercialisation du lot D, pour de l'activité économique dense



ACTIONS RSE

Projet labellisé **Écoquartier**

Raccordement des bâtiments aux réseaux de **chauffage urbain**

Collecte pneumatique des déchets

EN JEUX 7 10

“ À l'entrée sud de la ville, Sadev 94 aménage un quartier mixte où logements, activités et commerces se côtoient dans un équilibre maîtrisé.

Lauréate du concours *Futurs possibles* et labellisée ÉcoQuartier, la Zac Rouget-de-Lisle incarne une manière durable d'aménager la ville. Elle s'appuie sur des solutions techniques éco-responsables : raccordement au réseau de chauffage urbain, collecte pneumatique des déchets ménagers, aménagements paysagers et gestion raisonnée des espaces publics...

Aujourd'hui, la transformation est bien engagée : les 61 logements restants sur les 924 que compte la Zac ont été livrés en 2025 avec les 18 cellules commerciales à la RIVP, et l'EHPAD est ouvert depuis septembre 2025.

Les travaux d'aménagement public touchent également à leur fin, avec la réalisation d'une nouvelle sente végétalisée reliant l'avenue Rouget-de-Lisle et la rue Constant Coquelin, et la livraison de la seconde œuvre d'art financée par le fond culturel.

L'art comme fil conducteur

Fidèle à l'identité artistique de Vitry-sur-Seine, reconnue comme l'une des capitales françaises du street art, le quartier accorde une place centrale à la création dans l'espace public.

Après une première œuvre réalisée par Isabelle Ferreira inaugurée en 2022, une nouvelle installation signée Stéphane Calais et Marie-Anne Hervoche vient renforcer ce lien entre art et cadre de vie. Cette démarche s'inscrit dans la tradition vitriote du 1% artistique, où sculptures, fresques et interventions contemporaines participent à la qualité urbaine et au rayonnement culturel de la ville.



ACTIONS RSE

Trouver des leviers permettant de financer la **rénovation énergétique** du parc

ENJEU 10

AMO



Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage devant permettre :

- d'identifier l'ensemble des fonciers dont Valdevy est propriétaire ;
- d'établir une classification de ces fonciers par typologie ;
- de cibler les fonciers cessibles à court/moyen terme et développables, en propre, à long terme.

ACTUALITÉS 2025

Recensement et classement des propriétés de Valdevy (phase 1)

PERSPECTIVES 2026

Classification par typologie et stratégie foncière (phase 2)

“ Une mission d'ingénierie foncière au service de la transition énergétique

Accompagner la stratégie patrimoniale de Valdevy

L'Office public de l'habitat Valdevy, propriétaire de 15 700 logements sociaux, s'est fixé un objectif de rénovation de son parc, notamment sur le plan thermique, avec la perspective d'atteindre une étiquette énergétique B sur l'ensemble de ses logements d'ici une dizaine d'années.

Pour soutenir cette trajectoire d'investissement, Valdevy a confié à Sadev 94 une mission d'analyse et de valorisation de ses gisements fonciers, afin d'identifier les leviers financiers mobilisables à court et long terme.

Une approche prospective en deux temporalités

La mission conduite par Sadev 94 repose sur une évaluation stratégique des réserves foncières du bailleur selon deux horizons :

- à court et moyen terme (10 ans), l'enjeu consiste à identifier les fonciers cessibles capables de soutenir les investissements envisagés sur cette période ;
- à plus long terme (10 ans supplémentaires), dans une perspective de développement d'une offre de logements neufs (hors reconstitution) sur des réserves foncières lui appartenant.

Lancement de LA QUATRIÈME PÉRIODE pour la Fondation Sadev !



L'année 2025 a été riche en avancées et en évolutions pour la Fondation Sadev, tant sur le plan des projets que de l'organisation. Aux Comores, les actions menées ont permis, entre autres, de clôturer le projet Écotourisme et Patrimoine et de lancer une action pilote d'aménagement territorial, en partenariat avec l'Union des Chambres de Commerce des Comores.

Cette année a également été marquée par la prorogation de la Fondation, l'élaboration d'un nouveau programme d'actions 2025-2030, la mobilisation de nouveaux partenaires financiers et le renforcement de l'équipe opérationnelle sur le terrain. Ces éléments renforcent les capacités de mise en œuvre et d'accompagnement des projets et illustrent la volonté de la Fondation de poursuivre des initiatives locales durables, au Mali comme aux Comores, pour cette quatrième période.



Avancées des principales actions de la Fondation

COMORES

2021 → 2025

Budget : 350 000€

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

En 2025, la Fondation a œuvré à la clôture du projet *Écotourisme et Patrimoine*. Pour rappel, ce projet prévoyait 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*.

En dépit des retards et des difficultés rencontrées tout au long du projet, la plupart des infrastructures et des activités prévues a pu être réalisée.

Ainsi, les travaux de construction des bungalows sur le site de Nyumbadjou ont été menés à terme. Leur mise en exploitation demeure toutefois conditionnée à la fourniture du mobilier et à la mise en place d'un modèle de gestion pérenne. La Fondation poursuit son accompagnement de l'association Les Amis de Nyumbadjou, dans ce sens au-delà du projet. Le démarrage de l'exploitation des hébergements au public est envisagé au premier semestre 2026.

Parallèlement, un parcours d'interprétation touristique ainsi que des points de repos ont pu être installés sur le site de Nyumbadjou, mi 2025. Ces aménagements constituent désormais une réelle valeur ajoutée pour l'expérience des visiteurs et contribuent à la mise en valeur du site.

Le projet a également permis la création du premier sentier de Grande Randonnée des Comores, *La Traversée du Karthala*. Au cours de l'année 2025, les travaux d'aménagement et de balisage du sentier se sont poursuivis avec l'appui de l'Agence des Parcs Nationaux des Comores.

Les retombées positives du projet se font déjà sentir : les opérateurs touristiques locaux commercialisent des portions du sentier et l'Office National du Tourisme des Comores assure sa promotion via des salons spécialisés internationaux.

Afin de consolider les acquis, la Fondation recherche actuellement des financements notamment pour la poursuite du balisage, l'accompagnement des opérateurs locaux dans la structuration d'offres touristiques autour du sentier, ou encore la mise en relation avec des partenaires internationaux.

Depuis 2024

Budget : 50 000 €

Localisation : Comores
Île de Grande Comore

Financement : Fondation Sadev

Partenaires : UCCIA (Union des Chambres de Commerce des Comores) - Gouvernorat de Grande Comore - Ministère de l'Aménagement des Comores.



Action aménagement

Dans le cadre de son engagement en faveur du développement territorial durable aux Comores, la Fondation Sadev a mené en 2025, en partenariat avec l'UCCIA, une action pilote d'accompagnement des collectivités pour renforcer la planification et le développement territorial.

Une démarche innovante de formation-action a été mise en œuvre en mobilisant l'expertise des collectivités, aux côtés d'acteurs institutionnels et locaux, réunis au sein d'un groupe de travail restreint (task force). Pendant 8 mois, les membres de cette task force ont ainsi été formés, accompagnés et équipés d'outils co-construits et adaptés au contexte local, en vue de la rédaction du diagnostic territorial de la commune pilote de Hamanvou.

Le rapport final a été présenté à la commune de Hamanvou, le samedi 6 décembre 2025, lors d'une restitution officielle. Cet événement marque une étape clé dans l'accompagnement des dynamiques territoriales, et confirme l'importance de former et d'outiller les acteurs locaux pour construire des aménagements adaptés, durables et porteurs de développement aux Comores.

Les premiers retours montrent que le dispositif s'est révélé être un outil efficace de sensibilisation et de formation pour les acteurs locaux, et plusieurs collectivités ont exprimé le souhait de l'étendre, soulignant leur intérêt pour cette alternative aux interventions des institutions internationales et bureaux d'études étrangers. Pour assurer la poursuite de cette action, la Fondation a recruté, en décembre 2025, un VSI spécialisé en aménagement.



→ Le rapport est à consulter ici



→ Lire l'article sur notre site pour en savoir plus sur cette action

Les événements marquants de l'année



Prorogation de la Fondation pour une 4^e période

La Fondation a été prorogée pour une quatrième période. De manière concertée avec ses administrateurs, elle a défini son programme d'actions 2025-2030, qui s'articule autour de deux axes majeurs – Jeunesse et Territoire – avec pour ambition de soutenir, en France comme à l'international, des dynamiques locales durables portées par les jeunes.

Le fruit de cette réflexion a été présenté auprès d'une trentaine d'entreprises, issues du réseau de Sadev 94, lors d'un événement organisé au Sénat le 10 février 2025. Ce nouveau programme a suscité un engagement record : 21 entreprises, dont Sadev 94, se sont engagées à le financer. Le nombre d'entreprises fondatrices et le montant des dotations annuelles ont ainsi significativement augmenté, passant de 9 à 21 entreprises et de 6 000 à 10 000 euros par an, soit un total de 2 millions d'euros pour la période 2025-2030.

Voici la liste des entreprises fondatrices pour la période 2025-2030 : Sadev 94, Hibana, Emerige Résidentiel, Paris Ouest Construction, F8 Architecture, SNTTP, EPDC, Airis (Groupe Lamotte), Icade Promotion, Financière GFF-Geolia, Semofi Groupe, Euro-Vert, Sedelka Ile-de-France, Cogedim Paris Métropole, Cibex, Razel Bec, Fonds de pérennité Berim (FPB), Promogim, VTMTTP, Demathieu Bard Immobilier, Groupe Legendre.

Le dossier de prorogation a été validé par la préfecture en février 2026.

Volonté de poursuite d'actions au Mali

Malgré un contexte politique, économique et sécuritaire particulièrement difficile au Mali, la Fondation a poursuivi au cours de l'année ses réflexions avec ses partenaires afin de relancer des actions sécurisées et durables, au service des populations maliennes.

Évolutions de l'équipe opérationnelle aux Comores

L'année 2025 a été marquée par plusieurs évolutions au sein de l'équipe de la Fondation Sadev aux Comores. Depuis mai 2025, **Mroimana Moustoifa Tcheikh**, membre de l'association des Amis de Nyoubadjou, est mis à disposition de la Fondation pour participer aux activités liées au site de Nyoubadjou.

Par ailleurs, **Marie Rouan**, coordonnatrice des projets aux Comores, a achevé sa mission de volontariat en juin 2025 après un an et demi, durant laquelle elle a assuré la coordination des projets et des partenariats ainsi que la mise en œuvre de l'action pilote d'aménagement. Elle a été remplacée à partir de juillet 2025 par **Cécile Ferrec**, chargée de poursuivre cette action pilote dans l'attente d'un recrutement spécialisé, avant de se recentrer sur la coordination des autres projets. Enfin, **Daniel Albarracin** a débuté sa mission de Volontaire de Solidarité Internationale aux Comores au début du mois de décembre 2025. Fort d'un profil spécialisé en aménagement et d'expériences similaires menées au Guatemala et au Kenya, il est en charge de la poursuite de l'action d'aménagement, de la capitalisation et de la recherche de financements.



Pour aller
+ loin...



Pour plus de détails sur les **temps forts de l'année 2025** de la Fondation, rendez-vous sur son site internet : <https://fondationsadev.fr/2025/>

Suivez nos actualités sur nos réseaux sociaux



CRÉDITS

PHOTOS

Agence Engasser et associés
Agence Seyler et Lu
Alain Delange
Atelier d'urbanité Roland Castro
Atelier silhouette urbaine
Auguste B
CoBe
Compagnie de Phalsbourg
Diane Berg
Fernando Urquijo
Idec
JacobKhrist-Sajin.fr
Laurent Guichardon
Mootz & Pelé, Architectes
O architectes
Photothèque Sadev 94
Safe architecture urbanisme
Seylor et Lucan
Studio Strates
Takuji Shimmura
TVK-myluckypixel
Ville d'Orly

CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGES

Narrative, Bureau de création

IMPRESSION

Grafik Plus, Rosny-sous-Bois, juin 2026

Imprimerie labellisée Imprim'Vert et Print Ethic.
Encres à base végétale sur papiers issus de forêts gérées durablement. Couverture en Remake Smoke, papier recyclable et biodégradable fabriqué à partir de croûtes de cuir et de pâte recyclée et conçu avec 100% d'énergie verte. Document certifié PEFC.





Sadev 94
31, rue Anatole France
94300 Vincennes
01 43 98 44 40
www.sadev94.fr



SPL Grand-Orly Seine Bièvre
11, avenue Henri Farman
94310 Orly
01 43 98 44 40