

Projets

Capital confiance



L'année 2011 démarre sous les meilleurs auspices. Malgré les difficultés rencontrées par les acteurs de l'immobilier d'activités, Sadev 94 poursuit son développement, avec la conclusion de nouveaux contrats. La société renforce ainsi sa place de premier aménageur du Val-de-Marne,

territoire en progrès constant. Cette reconnaissance s'appuie sur la confiance renouvelée de partenaires réguliers comme Ivry-sur-Seine avec la signature d'une nouvelle convention d'aménagement d'Ivry-Confluences, et Vitry-sur-Seine avec la concession d'aménagement de la Zac RN 305 Sud. Sadev 94 se félicite également de la création de nouveaux partenariats avec la Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne d'une part, pour l'aménagement de la Zac Notre-Dame à la Queue-en-Brie, ou, d'autre part, avec Bonneuil-sur-Marne pour la concession d'aménagement de la Zac de l'Hôtel de Ville.

La concrétisation de projets d'aménagement avec les ventes de locaux d'activités à Valenton au groupe Idec et à Chevilly-Larue au groupe L'Oréal confirme aussi la fiabilité des propositions de schémas d'aménagement de Sadev 94 et la qualité de l'offre val-de-marnaise.

Enfin, le début de l'année est également marqué par le choix de la ville de Villiers-sur-Marne de nous confier la réalisation de deux écoles et par la réalisation d'une étude commanditée par l'Université de Paris Sud 11, visant à déterminer la nouvelle implantation de sa Faculté de Pharmacie.

Sadev 94 poursuit son développement, impulsant, par là même, celui du Val-de-Marne...

*Jean-Pierre Nourrisson,
Directeur général de Sadev 94*



Qualité : Sadev 94 intégralement certifiée

Acteur majeur de l'aménagement et du développement des villes et du département du Val-de-Marne, Sadev 94 consolide son image avec l'extension de la certification ISO 9001 version 2008 à l'ensemble de son fonctionnement.

Que ce soient ses activités fondamentales comme la conduite d'études et de projets d'aménagement urbain pour des collectivités ou des opérateurs privés, ou bien

ses activités supports que sont les ressources humaines, la gestion financière ou encore la communication, l'intégralité bénéficie depuis novembre 2010 de la certification.

Cette norme, élaborée par l'organisation internationale de normalisation (ISO), porte sur le système de management de la qualité. La certification approuve « l'approche systématique de la gestion des processus d'un organisme de façon à ce qu'il produise régulièrement des produits qui répondent aux attentes des clients. » Par cette démarche, Sadev 94 ajoute une reconnaissance supplémentaire de son professionnalisme, déjà manifestée par le nombre important d'opérations qui lui sont confiées. En atteste le chiffre d'affaires de 80 millions d'euros réalisé par la société en 2009.

Le niveau d'exigence requis au sein de Sadev 94, à travers cette norme ISO 9001, se traduit par la confiance renouvelée des partenaires val-de-marnais et l'obtention de nouveaux mandats. Un bon nombre d'opérations achevées ou en cours bénéficient d'ailleurs d'une médiatisation qui dépasse très largement le territoire, preuve de leur intérêt et de leur qualité pour les usagers, les acteurs de l'économie locale et les professionnels de l'urbanisme. ■



Projets > De nouvelles ZAC



Ivry Confluences – Ivry-sur-Seine

Zac Ivry Confluences : démarrage de la phase opérationnelle

Sadev 94 intervient depuis plusieurs années aux côtés de la commune d'Ivry-sur-Seine. Forte de plus de 55 000 habitants, la ville poursuit sa reconquête des rives de la Seine avec la Zac Ivry Confluences, une vaste opération d'aménagement urbain concernant 145 hectares, soit pas moins d'un cinquième du territoire communal. A terme, environ 5 000 logements familiaux spécifiques dessineront le nouveau visage de ce quartier. Ce réaménagement intègre également un remodelage des services publics et des équipements essentiellement dédiés à l'enseignement supérieur lié à l'urbanisme et aux sciences. Ces derniers devraient être connectés à Paris, et particulièrement au Quartier Latin, lorsque le prolongement de la ligne 10 de métro se concrétisera. Un travail sur le tissu économique est par ailleurs entrepris, autour d'un pôle essentiellement tertiaire abritant plus de 11 000 emplois.

Elément d'une ambition urbaine forte, la Zac Ivry Confluences rayonne au-delà du territoire par son inscription dans le cadre plus large de l'opération d'intérêt national Orly-Rungis-Seine Amont.

Le schéma d'aménagement défini par les équipes d'architectes-urbanistes coordonnées par Bruno Fortier a été approuvé par les Ivryens, au terme de réunions publiques organisées en 2009-2010 sur la commune. De grands groupes de promotion immobilière (Icade, Brémond, Crédit Agricole Immobilier, Bouygues Immobilier et Sodéarif) ont déjà manifesté concrètement leur intérêt pour ce site.

La mixité d'usage des constructions et aménagements caractérise ce projet tant à l'échelle des îlots que de la Zac toute entière. Les premières conceptions qui démarrent concrétisent cette orientation. Brémond lance en effet une première tranche d'immeubles, soit 15 000 m² de logements sociaux et en accession. Suivront pour ce premier îlot des bâtiments de bureaux, un équipement public et un espace public paysager de proximité.

Zac RN 305 Sud : métamorphose de l'entrée de Vitry-sur-Seine

La Rd 5 (ex- RN 305) constitue pour Vitry-sur-Seine un axe traversant majeur. La ville a confié à Sadev 94 l'aménagement des abords de cette ancienne nationale, à l'entrée sud de la commune. Neuf hectares font l'objet d'une intervention urbaine ambitieuse. L'élargissement à 40 mètres de cette voirie a conduit la municipalité à repenser en profondeur la fonction et l'organisation des lieux. Soucieuse de préserver la mixité urbaine, la ville a opté pour un programme offrant, sur plus 130 000 m² Shon, quelque 800 logements sociaux et en accession ainsi que des surfaces de bureaux, d'activités et de commerces. La typologie du bâti comporte des immeubles allant du R+2 à R+7. Vitry-sur-Seine, première ville du Val-de-Marne en superficie et seconde en nombre d'habitants (plus de 84 000), a su préserver un juste équilibre entre zones d'habitation, d'activités et de loisirs. Elle dispose en effet de plus de 100 hectares d'espaces publics. Sa situation géographique, avec le front de Seine, et topographique avec des coteaux offrant une superbe vue sur la capitale toute proche, procurent à Sadev 94 un terrain d'expression exceptionnel de son savoir-faire. Un soin particulier est apporté à la réalisation d'espaces urbains de qualité, incluant notamment des parcours Est-Ouest reliant le Plateau et le parc des Lilas à la vallée de la Seine.

La Zac RN 305 Sud capitalise donc de nombreux atouts qui sont autant de réponses aux enjeux de développement de la ville. Marquant l'entrée méridionale de Vitry-sur-Seine, ce quartier s'intègre également à



Zac RN305 Sud – Vitry-sur-Seine

itry-sur-Seine

l'opération urbaine de grande envergure Orly Rungis Seine Amont.

L'intervention de Sadev 94 est facilitée par la bonne connaissance des problématiques de développement urbain de Vitry-sur-Seine. Elle réalise en effet déjà la Zac du Port à l'Anglais et la Zac Concorde Stalingrad.

Bonneuil-sur-Marne : un nouvel hôtel de ville au cœur de la modernité urbaine

Un bâtiment historique aux contours exigus, des implantations annexes éclatées sur la commune : l'Hôtel de Ville de Bonneuil-sur-Marne n'offre plus la place suffisante au bon fonctionnement de ses services. Un nouveau bâtiment, plus fonctionnel et moderne, permettant de réunir sur un seul site l'ensemble des services administratifs de la commune doit être édifié. Localisé à proximité de la médiathèque, ce nouvel hôtel de ville (7 000 m² Shon environ) permettra l'essor d'une véritable centralité de cœur de ville. Outre cet équipement majeur, le projet prévoit la réalisation d'un programme résidentiel de 250 à 300 logements, offrant une typologie mixte : locatif social, accession sociale et accession libre. Le 10 février 2011, la municipalité a confié à Sadev 94 la réalisation de la Zac de l'Hôtel de Ville.

Zac Notre-Dame à la Queue-en-Brie : la Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne conforte son activité économique

Le long de la Rd4 (ex-RN4), les terrains de la future Zac Notre-Dame, constitués de friches, de terrains agricoles et d'activités souvent déqualifiées offrent à la Queue-en-Brie une opportunité urbaine d'importance. Sadev 94 s'est vu confier par la Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne la conduite de cette opération aux enjeux majeurs : le développement d'activités économiques et commerciales et la réalisation d'une véritable façade urbaine ainsi qu'une nouvelle entrée de ville, bien intégrées dans leur environnement. Ces aménagements doivent favoriser le maintien et l'accueil des entreprises locales, source d'emplois locaux et de revenus pour la Communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne.

Sadev 94 est familière de la ville où elle assure, sur 3 hectares, l'aménagement de la Zac Pompe-Avenir qui accueillera, à terme, 110 logements en locatif social et en accession à la propriété, une piste cyclable, une trame viaire optimisée, de nouveaux espaces paysagers et un square.

> Une nouvelle étude



Zac Cancer Campus - Villejuif

Dans le cadre de la réalisation de la Zac Cancer Campus, Sadev 94 a été mandatée par l'université Paris Sud 11 afin de mener une étude sommaire de faisabilité pour l'implantation de la Faculté de Pharmacie.

Projet d'implantation de la Faculté de Pharmacie

La Faculté de Pharmacie, actuellement implantée à Châtenay-Malabry, est vouée à déménager en 2015-2016. Son université de tutelle, Paris Sud 11, cherche un nouveau site. Villejuif pourrait être choisi. Pour se prononcer, l'université a commandé à Sadev 94, associée à l'agence d'architectes-urbanistes Trévelo & Viger-Kohler, une étude de faisabilité administrative et technique d'implantation ainsi qu'un calendrier de réalisation et l'estimation du coût d'un tel projet. En accord avec la Communauté d'agglomération de Val-de-Bièvre, concédant de la Zac Cancer Campus, Sadev 94 propose d'installer l'UFR de Pharmacie à l'Ouest de Villejuif sur le site de l'Epi d'Or, partie intégrante de la Zac. Ce point culminant du Val-de-Marne, en limite de L'Haÿ-les-Roses, surplombe la vallée de la Bièvre et la ville de Paris. Outre son attrait topographique, le site offre d'importantes disponibilités foncières, phénomène rare à moins de 3,5 km de la capitale. La vocation économique et scientifique de la Zac Cancer Campus qui prévoit près de 400 000 m² Shon dédiés aux activités de santé, de recherche, de formation supérieure ou aux activités tertiaires (sur une surface globale de 750 000 m²)



Ecole Charles Péguy – Villiers-sur-Marne

Villiers-sur-Marne choisit Sadev 94 pour construire des écoles

Menant un vaste projet de réhabilitation urbaine, la commune de Villiers-sur-Marne a fait appel à Sadev 94. Jacques-Alain Bénisti, maire de la ville, député du Val-de-Marne, explique les raisons et les modalités de ce partenariat ainsi que le contexte urbain.

répond parfaitement à la problématique d'implantation future de la Faculté de Pharmacie.

L'ambition de mixité urbaine de la Zac qui accueillera également logements, commerces, et services est de nature à conforter ce choix. En outre, le territoire bénéficiera, dans le cadre du projet d'aménagement du Grand Paris, de l'interconnexion entre la ligne 14 du métro parisien prolongée et le métro en rocade (Grand Paris Express).

La confiance renouvelée à Sadev 94, au travers de ces différentes opérations, conforte son rang d'aménageur urbain de premier plan sur le Val-de-Marne.

Vous venez de confier deux nouveaux mandats à Sadev 94. De quoi s'agit-il ?

Dans le cadre de la restructuration urbaine du quartier des Hautes Noues, au Nord-Ouest de la ville, nous avons lancé un appel d'offres à maîtrise d'ouvrage déléguée pour la construction de l'école primaire Albert Camus et de la maternelle Théophile Gautier. Sadev 94 répondant aux critères de sélection a été retenue. La réussite d'opérations antérieures a contribué à ce choix. Avec la construction de l'école primaire Charles Péguy, première des quatre structures scolaires réhabilitées aux Hautes Noues, nous avons déjà ainsi pu apprécier le professionnalisme de la SEM, la qualité de son accompagnement et le respect des délais notamment.

Quels sont les calendriers de ces opérations ?

L'école Charles Péguy sera terminée dans les prochains mois. Malgré les intempéries de décembre dernier, nous parvenons à respecter le planning. Les enfants pourront s'installer dans leur nouvelle école à la rentrée 2011. La livraison de l'école Albert Camus est programmée pour septembre 2014. Celle de la maternelle Théophile Gautier



est prévue pour début 2014.

A quoi correspondent en termes d'urbanisme ces projets de nouvelles infrastructures scolaires ?

Ces opérations s'inscrivent, à l'intérieur du plan local d'urbanisme, dans un vaste projet soutenu par l'Agence

Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui a prévu une résidentialisation des Hautes Noues.

Nous allons le transformer en quartier à part entière avec, notamment, un nouveau plan de voirie et de stationnement. L'opération inclut l'aménagement paysager de 3,3 hectares. Les nouvelles écoles vont remplacer celles qui avaient été construites dans les années 70, sur le modèle Pailleron. Il était devenu nécessaire de les démolir et de les remplacer par des structures répondant aux normes contemporaines de confort et de sécurité.



Projets > De belles signatures sur des projets en cours



Zac Val Pompadour – Valenton : signature avec le groupe Idec



Zac Val Pompadour – Valenton : pose de la première pierre de l'immeuble de logements d'Idf Habitat

Zac Val Pompadour à Valenton : Idec investit

Le 15 décembre 2010, Sadev 94, en charge de l'aménagement de la Zac départementale Val Pompadour à Valenton sur 40 hectares, a conclu avec le groupe de promotion immobilière Idec une promesse de vente portant sur 120 000 m² d'activités et de bureaux. Cette signature constitue l'une des plus importantes transactions de ce type réalisée en Île-de-France en 2010. Le futur parc d'activités a déjà retenu l'intérêt d'entreprises désireuses de prendre à bail les futurs bâtiments d'activités et de bureaux. Le niveau élevé de qualité environnementale à Val Pompadour, défini par une charte, confère à la Zac une image forte. L'agence Signes y développe un

concept de forêt urbaine. Chaque partenaire signataire de la charte s'engage à en respecter les termes. Ce document porte haut les objectifs environnementaux du parc d'activités. Intégration urbaine et paysagère, usage de l'eau, qualité des sols et sous-sols, déplacements (transport, mobilité, qualité de l'air...), énergie, prise en compte des risques naturels, industriels et de nuisances, gestion des déchets, gestion des chantiers de construction... rien n'est laissé au hasard. Pour favoriser la réussite de cet engagement fort, Sadev 94 a établi des cahiers de prescriptions environnementales architecturales et paysagères, annexés aux

contrats. Ils lient l'aménageur et les futurs constructeurs.

La signature de la promesse de vente entre Sadev 94 et Idec marque une étape supplémentaire dans le développement de la Zac dont la construction des premiers immeubles de logements vient de démarrer. I3F réalise un immeuble de 58 logements sociaux. Couronné en 2008 du prix architectural « Qualité de l'habitat social » décerné par le Conseil général du Val-de-Marne, ce bâtiment est l'œuvre de l'agence d'architecture et d'urbanisme Trévelo & Viger-Kohler. Sa construction entamée en juin 2010 doit s'achever début 2012.

Le promoteur lance en début d'année 2011 la construction de 70 logements sociaux conçus par l'agence d'architecture Gelin-Lafond.

A proximité, démarre l'élévation d'un bâtiment de 51 logements en accession signé de l'architecte Soisick Cléret pour le compte de Bouygues Immobilier. IDF Habitat, quant à lui, bâtit 56 logements sociaux, dessinés par le cabinet d'architecture Gérin-Jean. BNP Paribas Immobilier a de son côté confié à l'architecte Guy Duval la construction de 64 appartements en accession.

Les premiers habitants de tous ces immeubles en cours devraient arriver en milieu d'année 2012.

Schéma d'aménagement mixte

Le schéma d'aménagement défini par Sadev 94 comporte un parc d'activités et de bureaux de 140 000 m² en continuité de la zone économique de Créteil, au Nord de la Zac.

La partie Sud englobe quelque 600 nouveaux logements, en prolongement du secteur pavillonnaire attenant. Ces immeubles d'habitations seront agrémentés de commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Les voies aménagées suivront la trame viaire actuelle. Une coulée verte de 24 mètres de large implantée le long de l'avenue Julien Duranton (Rd2) va permettre de relier la forêt domaniale Notre-Dame, sur la commune de Santeny, et la base de loisirs de Créteil.

L'Etat, la Région Île-de-France et le Conseil général du Val-de-Marne se sont engagés à développer l'offre de transports en commun avec un bus en site propre Pompadour / Sucy-Bonneuil, le prolongement de la ligne 8 du métro jusqu'à Créteil Parc des Sports et la future station de RER D dans le pôle Val Pompadour.



Zac Rn7 Nord – Chevilly-Larue

Zac Rn7 Nord - Chevilly-Larue : L'Oréal achète 20 000 m² à Sadev 94

Le Groupe L'Oréal, implanté à Chevilly-Larue depuis 1957, poursuit son développement, dans le cadre de l'aménagement de la Zac Rn7 Nord. Entretien avec Frank Privé, directeur immobilier de L'Oréal.



Quel est le programme constructif ?

Nous envisageons de bâtir à terme 10 000 m² de bureaux et laboratoires supplémentaires. Les travaux s'effectueraient en plusieurs étapes.

Quels sont les projets de développement du groupe L'Oréal à Chevilly-Larue ?

Le site de Chevilly-Larue, implanté sur un domaine de cinq hectares, le long de la Rd7, emploie environ 800 salariés. C'est l'un des grands pôles de recherche et de développement du groupe L'Oréal en région Parisienne. Dans le prolongement des laboratoires existants, nous allons construire d'autres bâtiments.

Comment votre projet s'insère-t-il dans l'aménagement de la Zac Rn7 Nord de Chevilly-Larue ?

L'extension du site de L'Oréal s'inscrit dans le schéma d'aménagement piloté par Sadev 94 et comprenant des équipements publics, des bâtiments tertiaires et des laboratoires. Dans cette perspective, nous avons signé le 10 décembre 2010 avec Sadev 94 une promesse d'achat d'un terrain de 20 000 m².

Quartier Nord en mutation

L'aménagement de la Zac Rn7 Nord, confié par la ville de Chevilly-Larue à Sadev 94, intègre notamment des équipements publics et des laboratoires, le long de la Rd7 prochainement requalifiée. Ce quartier redynamise l'entrée Nord de la commune tout en assurant une transition urbaine vers les lieux de vie limitrophes [centre-ville, quartier de la Saussaie, ...]. L'ouverture en septembre 2009 d'un centre multi-accueil pour la petite enfance, premier équipement de la Zac, réalisé par Sadev 94, témoigne de ce renouveau. L'arrivée du tramway T7 dont la mise en service prévue pour 2013 facilitera la connexion avec Paris.

L'aménagement paysager n'est pas en reste. Un soin particulier est apporté à l'harmonisation de la Zac avec le Domaine Adolphe-Chérioux situé en face qui comprend 10 hectares d'espaces boisés classés. La coulée verte départementale Bièvre/Lilas, tout comme la requalification du boulevard urbain, renforceront le volet environnemental.



Projets SADEV 94 (Société d'Aménagement et de Développement des Villes et du Département du Val-de-Marne) est une société certifiée ISO 9001 - 31, rue Anatole France 94306 Vincennes Cedex.
Tél. : 01 43 98 44 40 - Fax : 01 43 98 44 69 - E-mail : sadev94@sadev94.fr

Directeur de la publication : Jean-Pierre Nourrisson • Rédactrice en chef : Capucine Marescal •

Crédits photos : Christophe Boutet, François Leclercq architecte, Conseil général du Val-de-Marne, agence Trévelo & Viger-Kohler, GA Architecture, Marc Beaudenon, ville de Valenton, Valode & Pistre architectes / Fernando Urquijo, DR - Conception, rédaction, réalisation : Innovapresse Conseil & Image[s] 1, place Boieldieu 75002 Paris - tél. : 01 48 24 81 23 - Marie-Line Descroix - Fax : 01 42 47 00 76 - www.innovapresse.com • Impression : GDS [87] • Dépôt légal : à parution.