

> dossier

Quand le tertiaire entre en ville...

Zac Petit-Leroy
à Chevilly-Larue



City Zen Parc à Arcueil

SOMMAIRE

3 ACTUALITÉS

4 DOSSIER

Une offre de qualité
dans un contexte
mondialisé

7 INTERVIEW

François Leclercq,
architecte-urbaniste
en charge de l'îlot BHV

8 VIE DE LA SOCIÉTÉ

De nouvelles arrivées

Une nouvelle organisation
pour les directions
opérationnelles

8 À VOS AGENDAS !

8 BRÈVES

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, 94 306 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 : Fernando Urquijo, Hubert Godet, Agence d'architecture et d'urbanisme Trévelo & Viger - Kohler, Christophe Boutet, Atelier 2A+, François Leclercq, Agence Rousselle - Laisné, Urbimap, Valode & Pistre, Jacques Ferrier, Bruno Fortier, Photothèque Sadev 94.



Conception / rédaction / réalisation :
Urban Rhapsody - tél. : 01 43 57 33 60
www.urbanrhapsody.fr

Ce document est imprimé sur un papier
FSC par un imprimeur certifié.

Dépôt légal : à parution.

édito



Dans le contexte économique que nous traversons, nous sommes convaincus que le meilleur moyen de sortir de la crise actuelle est de mobiliser les acteurs économiques sur des opérations de développement peu consommatrices de fonds publics. Les projets portés par Sadev 94 intègrent cette dimension tout en répondant - parfois directement - aux attentes des investisseurs, en termes de performances économiques et de qualité de l'offre.

En effet, le Val-de-Marne, territoire de référence de Sadev 94, réunit de nombreux critères recherchés tant par les promoteurs que par les utilisateurs : localisation en première couronne, bonne desserte en transports collectifs, réseaux routiers et plateforme aérienne ouverts sur l'international, mais aussi une grande qualité environnementale. Sadev 94, en y développant des opérations d'aménagement, contribue à faire du Val-de-Marne un territoire attractif, agréable et sûr, grâce notamment à un équilibre des densités, des fonctions urbaines et de l'occupation sociale.

Ces caractéristiques sont autant d'atouts décisifs pour des entreprises à la recherche d'une implantation immobilière de qualité à un prix très compétitif. LCL, Orange et bien d'autres, se sont déjà installées dans le Val-de-Marne et profitent de bureaux fonctionnels, en cœur de ville, offrant ainsi à leurs salariés un cadre agréable à proximité de commerces, de services, d'équipements publics, sans oublier les espaces verts très appréciés. Sadev 94 développe des projets tertiaires de qualité regroupant un potentiel de 550 000 m², dont certains sont prêts à entrer en phase opérationnelle : City Zen Parc à Arcueil, Aquena à Choisy-le-Roi ou l'îlot BHV à Ivry-sur-Seine.

Envie d'investir dans un projet à court ou moyen terme ?

Rencontrons-nous !

Bon Simi à tous.

Jean-Pierre Nourrisson

Directeur général de Sadev 94



RÉALISATION DE DEUX NOUVELLES ÉCOLES VILLIERS-SUR-MARNE

Satisfaite du travail de Sadev 94 sur l'école Charles-Péguy, la commune de Villiers-sur-Marne lui a confié la réalisation de deux nouveaux établissements dans le quartier des Hautes-Noues : l'école primaire Albert-Camus et la maternelle Théophile-Gautier.

Cette dernière, imaginée par le cabinet d'architecture Atelier 2A+, sera la première à sortir de terre.

Les travaux de construction de ce projet de 1 639 m² devraient débuter au quatrième trimestre 2012 pour une livraison prévisionnelle en décembre 2013.



DÉMARRAGE DES CONSTRUCTIONS L'HAÏ-LES-ROSES

La construction des programmes d'habitat a débuté dans le quartier Paul-Hochart avec deux bâtiments basse consommation.

Un premier, imaginé par l'agence 3AIDF, accueillera dès janvier 2013, 46 logements sociaux et une résidence sociale de 236 lits.

Un second immeuble de 145 appartements en accession, conçu par les cabinets d'architectes François Leclercq et Rousselle-Laisné, sera, quant à lui, livré quelques mois plus tard, à partir de juin 2013.



UNE NOUVELLE OPÉRATION : ZAC NOTRE-DAME LA QUEUE-EN-BRIE

La communauté d'agglomération du Haut Val-de-Marne a confié à Sadev 94 la réalisation de la Zac Notre-Dame créée en 2009.

Cette opération, d'une superficie de 20 hectares, a pour objectif de développer des activités économiques et commerciales, tout en créant une véritable façade urbaine en entrée de ville.

Elle garantira l'accueil et le maintien des entreprises locales ainsi que l'amélioration du taux d'emploi sur un site offrant un véritable potentiel de développement urbain.

ACCOMPAGNEMENT DE LA VILLE POUR SON CDT * CHAMPIGNY-SUR-MARNE

En vue de la future desserte de la ville par le Grand Paris Express sur deux stations, la mairie a initié une réflexion urbaine afin d'accompagner l'arrivée de cette infrastructure décisive pour son avenir.

D'ici la fin de l'année 2012, la ville et l'État signeront un contrat de développement territorial (CDT) qui fixera les objectifs d'aménagement des quartiers situés à proximité des futures stations en termes d'enjeux urbains, de programmes immobiliers et de modalités opérationnelles.

Dans ce cadre, la mairie a confié une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la négociation du CDT à Sadev 94.

Ce travail d'accompagnement se fera en deux temps : produire une vision d'ensemble cohérente et ambitieuse du devenir du secteur concerné, puis, mener l'ensemble des expertises susceptibles d'aider la ville dans le cadre de ses négociations avec l'État et la Société du Grand Paris.

* Contrat de développement territorial



City Zen Parc à Arcueil

dossier

IMMOBILIER TERTIAIRE

> Une offre de qualité dans un contexte mondialisé

Tokyo - Paris - New-York. Avec ses 50 millions de m² de bureaux, la région parisienne est non seulement le premier parc immobilier d'entreprise en Europe devant Londres - 43 millions de m² - mais également le deuxième pôle d'implantation des 500 plus grandes entreprises du monde, après Tokyo et devant New-York, selon le classement Fortune global 500. Il s'agit, pour 38 d'entre elles, de leur siège, ce qui en fait l'une des principales régions tertiaires mondiales.

L'attractivité de Paris et de sa région tient notamment à la diversité de son économie et à la qualité, la variété et la compétitivité de l'offre immobilière et foncière. Véritable métropole internationale, l'Île-de-France possède par ailleurs d'indéniables atouts géographiques, technologiques, humains et culturels pour attirer des investisseurs à la recherche de nouvelles opportunités et proposer aux entreprises des solutions immobilières correspondant à leurs besoins. L'offre de bureaux est répartie sur l'ensemble de la région mais se concentre principalement dans 26 grands pôles tertiaires.

Dans un contexte régional fortement concurrentiel où les territoires offrent globalement des conditions équivalentes en matière de transports, d'infrastructures ou de services, le Val-de-Marne a su conserver des spécificités rares en Île-de-France.

Qualité de son environnement, diversité sociologique et économique, équilibre urbain sont autant d'atouts qui renforcent son attractivité.

L'offre d'immobilier tertiaire développée ces dernières années a permis à ce département de rattraper son retard et d'accueillir de grandes entreprises telles qu'Orange, LCL, la Fnac, Danone, Leclerc... mais aussi de se positionner, au sein de la métropole francilienne comme une réelle alternative en termes d'implantation d'entreprises.

Fort de sa connaissance du territoire, Sadev 94 participe à cet essor en proposant des produits innovants, calibrés et de haute qualité.

CITY ZEN PARC À ARCUEIL

Des bureaux dans un cadre à la fois urbain et naturel

Aux portes de Paris - accessible en RER et bientôt en métro avec l'arrivée de la ligne 14 à horizon 2018 - et au carrefour des réseaux routiers départementaux et nationaux, City Zen Parc présente de nombreux atouts très recherchés par les entreprises.

Ce vaste programme de bureaux, pouvant accueillir 4 500 collaborateurs sur 66 000 m², tire parti des contraintes topographiques du site pour s'intégrer harmonieusement dans le cadre existant, tout en profitant avantageusement d'une vue sur le parc départemental du Coteau et la vallée de la Bièvre.

Signé Trévelo & Viger-Kohler, le bâtiment, à l'architecture affirmée, est composé de deux immeubles de formes libres et variées et aux façades colorées. À l'intérieur, les rez-de-chaussée accueillent les nombreux services (restaurant inter-entreprises, salles de réunion...) et les espaces de convivialité.

Les plateaux des bureaux, divisés en quatre compartiments autonomes regroupés deux par deux autour d'un palier d'ascenseur protégé, offrent une grande flexibilité d'utilisation et une possibilité d'évolution dans le temps. Leur configuration accepte aussi bien un open-space qu'un aménagement cloisonné.

City Zen Parc développe 8 000 m² d'espaces verts, dans le prolongement des 13 hectares de parc. Lien naturel et piétonnier entre les deux bâtiments, ce jardin intérieur paysager est dédié aux espaces de détente et s'ouvre sur les terrasses des cafétérias.

Sur un tel site, l'environnement est évidemment au cœur des préoccupations. City Zen Parc s'inscrit donc logiquement dans une démarche de développement durable et de réduction de l'empreinte écologique. Les constructions de conception bioclimatique répondront aux normes BBC (bâtiment basse consommation) et HQE (haute qualité environnementale).

AQUENA À CHOISY-LE-ROI

Entre ville et Seine, un emplacement de choix

Idéalement situé en bordure de Seine et au pied du RER C, Aquena est un programme tertiaire de 73 000 m² réalisé dans le Quartier du Port à Choisy-le-Roi.

Ce site de plus de 12 hectares, anciennement constitué de friches industrielles, a fait l'objet d'une vaste opération de renouvellement, menée par Sadev 94, visant à redynamiser le tissu économique et urbain de Choisy-le-Roi tout en ouvrant la ville sur la Seine.



Aquena à Choisy-le-Roi

50 millions de m²
de bureaux en Île-de-France,
ce qui en fait le

1^{er} parc
de bureaux européen

Références Sadev 94 :

45 000 m²
de bureaux pour Orange
dans le quartier
des Portes d'Arcueil

60 000 m²
de bureaux pour LCL dans
le quartier Guipons / Pasteur
à Villejuif

7 200 m²
de bureaux pour Sicra dans
le quartier Petit-Leroy
à Chevilly-Larue

5 000 m²
de bureaux pour Air Liquide
à Champigny-sur-Marne

* Sources : Odime 94, Agence de développement d'Île-de-France et Fortune Magazine « Global 500 companies » juillet 2010





dossier (suite)

Conçu par les cabinets Valode & Pistre et Jacques Ferrier, le programme tertiaire est composé de cinq bâtiments, allant de 7 800 à 23 400 m², qui proposent une large gamme de services (restaurant inter-entreprises, crèche...) et disposent chacun de leur propre hall et parking. Des plateaux naturellement éclairés et de différentes profondeurs procurent à ces bureaux une plus grande flexibilité d'aménagement.

Cet ensemble tertiaire répond à une démarche HQE. Les architectes ont imaginé les immeubles en privilégiant leur fonctionnement bioclimatique et en choisissant soigneusement les énergies et matériaux utilisés.

Bureaux, locaux d'activités, logements, commerces, mais aussi espaces publics de qualité, avec notamment un parc public d'un demi-hectare, et bientôt, la médiathèque centrale de la commune : le Quartier du Port regroupe toutes les conditions pour devenir un lieu où il fait bon vivre... et travailler !

ÎLOT BHV À IVRY-SUR-SEINE

Ivry Confluences entre en scène

Située à la confluence de la Seine et de la Marne, Ivry Confluences vise à valoriser et à relier ce secteur de 145 hectares au reste de la ville et à Paris.

Sadev 94, aménageur de la Zac, pilote cette vaste opération désormais en phase opérationnelle. Après le lancement de l'îlot Quai aux Grains, la Sem réfléchit à l'aménagement de l'emprise de plus de quatre hectares occupée par le BHV. Anciennement utilisés comme entrepôts de la célèbre enseigne parisienne, ces terrains prochainement libérés vont permettre de proposer une nouvelle offre tertiaire et d'ouvrir la ville sur la Seine.

38 des plus grandes entreprises au monde ont leur siège social en Île-de-France.*

* Sources : Fortune Magazine « Global 500 companies » juillet 2010

Le projet d'aménagement de l'îlot BHV, développé par l'architecte-urbaniste François Leclercq, sous la coordination de Bruno Fortier, prévoit la réalisation de différents bâtiments dans un programme d'espaces mixtes respectant les équilibres mis en place dans le schéma d'aménagement de la Zac : mixité urbaine, développement économique et social, qualité environnementale et culturelle, valorisation du patrimoine existant...

L'îlot BHV sera transformé et accueillera un ensemble de bureaux d'environ 100 000 m², des commerces, des espaces et équipements publics mais aussi un pôle universitaire (École polytechnique Paris VII et laboratoires de recherche pour l'université Paris VI).

Ce nouveau lieu de vie, désormais ouvert sur la Seine et facilement accessible grâce à la création de nouvelles voies, rues et autres traversées, bénéficiera d'un environnement immédiat de qualité avec notamment un parc public, le parc de la Confluence, un grand équipement sportif mais aussi des berges requalifiées, lieu de promenade et de détente.



Vaste opération de 145 hectares, le projet Ivry Confluences regroupe plusieurs architectes-urbanistes de renommée internationale sous la coordination de Bruno Fortier.



FRANÇOIS LECLERCQ

**Architecte-urbaniste
en charge de l'îlot BHV**

POUVEZ-VOUS NOUS PRÉSENTER L'OPÉRATION QUI VOUS A ÉTÉ CONFIEE SUR L'ÎLOT BHV ?

C'est une pièce majeure de la Zac Ivry Confluences. Sur une emprise de 4,5 hectares, le projet vise à développer un programme mixte à la fois tertiaire, commercial et d'équipements publics.

Il participe non seulement à la valorisation de l'axe structurant Paul-Vaillant-Couturier, mais également à la constitution de la façade sur Seine de l'opération. De plus, la mixité de sa programmation assure des animations et des usages diversifiés à chaque moment de la journée et de la semaine.

Aujourd'hui, l'îlot BHV est une enclave monofonctionnelle. Demain, il permettra de nouvelles liaisons entre le cœur du secteur Gambetta et les quais de Seine requalifiés, offrant ainsi de nouveaux parcours aux habitants.

100 000 M² SONT CONSACRÉS AU TERTIAIRE, POUVEZ-VOUS NOUS EN DIRE UN PEU PLUS SUR CETTE PARTIE DU PROJET ?

L'îlot BHV - et plus généralement la Zac Ivry Confluences - bénéficie d'un emplacement privilégié aux portes de Paris, à proximité immédiate du périphérique et de l'A4, et dans le prolongement du pôle tertiaire de Paris Rive Gauche, ce qui lui donne une visibilité majeure à l'échelle du Grand Paris. Par ailleurs, le caractère exceptionnel de ses dimensions contribue à une dynamique attractive pour des activités tertiaires et permet plusieurs hypothèses de programmation. L'implantation du siège d'une grande entreprise est un exemple mais il est également envisageable d'y construire plusieurs projets évolutifs.

Ce qui est particulièrement intéressant, c'est que le projet est mixte. Nous allons développer un pôle tertiaire au cœur d'un quartier diversifié, à proximité de logements, de commerces et d'équipements... bref, de toutes les fonctions qui font la ville !



Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine

LE PROJET IVRY CONFLUENCES INSISTE SUR LA CONSERVATION DE CERTAINS ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA VILLE. COMMENT CELA SE TRADUIT-IL SUR VOTRE PROJET ?

Le respect du patrimoine est au cœur de notre volonté de constituer une identité particulière liée à l'histoire industrielle de ce secteur en mutation tout en fabriquant de l'inattendu.

Nous allons par exemple conserver la halle, dont la réhabilitation de la structure mérite une attention toute particulière.

Elle permettra de maintenir un usage commercial en favorisant les liens entre le boulevard Paul-Vaillant-Couturier et la nouvelle place entre la rue Galilée et le parc de la Confluence.

EN TERMES D'ORGANISATION, COMMENT ALLEZ-VOUS PROCÉDER ?

Nous allons organiser des ateliers entre les différents acteurs du projet - architectes, maîtres d'ouvrage, etc. - et l'aménageur pour traiter l'ensemble des thématiques de manière transversale. Nous allons coordonner la conception urbaine globale de l'îlot, le rapport à la rue, et plus spécifiquement le traitement des rez-de-chaussée ainsi que le parking mutualisé.

PROGRAMME

- 4,5 ha = surface de l'îlot
- 100 000 m² Shon de bureaux
- 3 000 m² Shon d'équipement sportif
- Des commerces

> De nouvelles arrivées

Antonin Roth, responsable d'opérations

> Il rejoint la direction opérationnelle de Mathias Doquet-Chassaing et prendra en charge les opérations gérées par Tiphaine Bellière pendant son congé maternité. Il est titulaire d'un master stratégies territoriales et urbaines de l'IEP de Paris et ingénieur civil ESTP.

Hélène Deville, responsable des services généraux

> Elle intègre le secrétariat général, sous la direction de Nicolas Floréancig, et a notamment en charge la gestion administrative de la société (téléphonie, informatique, fourniture, accueil, etc.).

> Une nouvelle organisation pour les directions opérationnelles

> **Luca Corvaja**, récemment recruté comme directeur opérationnel, est notamment en charge des opérations Mordacs, Simonettes Nord et Sud, Bois l'Abbé et les Zac des Bords-de-Marne à Champigny-sur-Marne, Notre-Dame à La Queue-en-Brie, Cœur de ville à Bezons, de la Zac départementale Val-Pompadour à Valenton ainsi que de l'opération de la Grande Borne à Grigny.

> **Marjolaine Masseran**, directeur opérationnel, est responsable de la Zac Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine et des Zac de la Vache Noire, du Chaperon Vert et du Coteau à Arcueil.

> **Mathias Doquet-Chassaing** est quant à lui à la tête de la direction opérationnelle gérant notamment le Quartier du Port à Choisy-le-Roi, les Zac RN7 Nord et Petit-Leroy à Chevilly-Larue, la Zac de l'hôtel de ville à Bonneuil-sur-Marne, la Zac Paul-Hochart à L'Haÿ-les-Roses, les Zac Guipons, Pasteur, Barmonts et Centre-Ville à Villejuif, les Zac Port à l'Anglais, Concorde Stalingrad et Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine et la Zac des Vœux Saint-Georges à Villeneuve-le-Roi.

Villejuif Bio Park à Villejuif



Du 30 novembre
au 2 décembre 2011

Sadev 94 sera présente au Simi, salon de l'immobilier d'entreprise, qui se déroule au Palais des Congrès de Paris. Un cocktail aura lieu sur le stand (D 55) le 1^{er} décembre à 17h.

À l'occasion de ce salon, Sadev 94 participe au parcours du Val-de-Marne organisé par l'Agence de développement du Val-de-Marne. Venez faire tamponner votre passeport sur le

stand et rendez-vous le 1^{er} décembre à 18h30 à l'espace Club pour découvrir les gagnants !



brèves

Un nouveau site internet !

La nouvelle version de sadev94.fr est en ligne !

Plus intuitif, plus ergonomique mais aussi très complet, le site internet affiche un design résolument contemporain et permet de découvrir toutes les informations concernant Sadev 94 : son fonctionnement, ses engagements solidaires, ses opérations, ses projets. L'ensemble des publications y est également téléchargeable.

www.sadev94.fr

Inauguration de Villejuif Bio Park

Les entreprises s'installent progressivement dans la pépinière et dans l'hôtel d'activités qui ont ouvert leurs portes début octobre.

Cet espace dédié à l'innovation en sciences de la vie a été inauguré le 16 novembre dernier, en présence de Jean-Paul Planchou, vice-président du conseil régional d'Île-de-France, Alain Desmarest, vice-président du conseil général du Val-de-Marne, Patricia Tordjman, présidente de la communauté d'agglomération de Val-de-Bièvre, Laurent Garnier, président de Sadev 94 et de l'association Cancer Campus et Claudine Cordillot, maire de Villejuif.