

NUMÉRO 26 - OCTOBRE 2011

PROJETS

> dossier

Le défi de l'activité en petite couronne

Villejuif Bio Park
à Villejuif



**SA
DEV**

AMENAGEUR
DEVELOPPEUR
DE VILLES **94**



Zac Val-Pompadour à Valenton / Villeneuve-Saint-Georges

SOMMAIRE



3 ACTUALITÉS

4 DOSSIER

Le défi de l'activité
en petite couronne

7 INTERVIEW

Aline Creignou,
responsable d'opérations
de Sadev 94 –
Les Mordacs –
Champigny-sur-Marne

8 VIE DE LA SOCIÉTÉ

Sadev 94 renforce
et renouvelle ses équipes...
et s'agrandit.

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, François Leclercq, Christophe Boutet, Groupe Idec, GA Architecture, Atelier de Montrouge, ville de Vitry-sur-Seine, Sylvain Lefeuvre, Agence Guérin & Pedroza, photothèque Sadev 94, Soisick Cléret

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



Au moment où j'écris ces quelques lignes, la situation économique et financière en France et dans le monde me semble mettre au défi le secteur bancaire de consacrer ses ressources au service de la relance et du développement, plutôt qu'à une spéculation destructrice.

De son côté, Sadev 94 porte de nombreux projets qui concourent à la croissance globale et surtout au développement de notre territoire en offrant des logements et des emplois si recherchés, mais aussi des équipements contribuant à la qualité de vie de nos concitoyens. En parallèle, nous nous attachons à créer des programmes immobiliers d'activités qui ont de plus en plus de mal à trouver leur place, singulièrement en petite couronne, dans un contexte d'hyper-tertiarisation et de pression foncière accrue.

Plus que jamais, notre entreprise est mobilisée pour faire réussir ses projets. Nous n'imaginons pas qu'une situation de frilosité des institutions financières mette en péril l'impérieuse nécessité de développement de sites tels qu'Ivry Confluences, Cancer Campus ou encore Bezons Cœur de Ville et ce, au moment où la réalisation du métro périphérique parisien, le Grand Paris Express, devrait justement accélérer le développement de l'Île-de-France.

Nous attendons de nos différents partenaires qu'ils fassent preuve d'audace, d'engagement et de sens de la citoyenneté dans les projets urbains pour jouer, à nos côtés, un rôle de moteur du développement de la métropole. D'autant plus que l'immobilier peut apparaître de nouveau comme une valeur refuge...

Jean-Pierre Nourrisson

Directeur général de Sadev 94



PREMIÈRE RENTRÉE À L'ÉCOLE CHARLES-PÉGUY

L'école maternelle Charles-Péguy à Villiers-sur-Marne a ouvert ses portes le 5 septembre et accueilli ses 200 premiers enfants.

Dessiné par l'agence GA Architecture, cet établissement regroupe huit classes, quatre salles de repos, deux salles d'accueil périscolaire, un pôle Rased (Réseau d'aide spécialisée aux élèves en difficulté) ainsi qu'un espace restauration.

Signe de la satisfaction de la commune, Sadev94 s'est vu confier la réalisation de deux nouvelles écoles, toujours aux Hautes-Noues : l'école primaire Albert-Camus et l'école maternelle Théophile-Gautier.

NOUVEAU CONTRAT : CŒUR DE VILLE DE BEZONS

Le 28 juin dernier, la ville de Bezons a annoncé qu'elle confiait à Sadev 94 le réaménagement de son centre-ville, actuellement mal adapté aux attentes et besoins des habitants.

Au programme de cette opération : commerces, établissements culturels, logements et équipements publics (groupe scolaire, complexe sportif, salle polyvalente...) mais aussi et surtout le déplacement de l'hôtel-de-ville et la requalification d'un espace public majeur, la place de la Grâce-de-Dieu, carrefour qui sera transformé en un lieu convivial d'échanges et de rencontres.



PREMIERS CHANTIERS À IVRY CONFLUENCES

Après quelques années d'étude, la Zac entre en phase opérationnelle : le groupe Brémond lance la réalisation de 15 000 m² de logements sociaux et en accession (permis de construire déposé mi-juin). Parallèlement, Sadev94 réhabilite deux tours (permis de construire déposé en mai) inscrites à l'Inventaire des monuments historiques et dont la restructuration annonce l'amorce de l'aménagement du futur parc de la Confluence.



artiste

ZAC CONCORDE STALINGRAD VITRY-SUR-SEINE

Désir-Rêve, une œuvre de l'artiste Jaume Plensa, a été installée sur le boulevard Stalingrad, au cœur de la Zac.

Deux sculptures représentant des hommes accroupis à la manière des stylites de l'antiquité sont hissées sur des colonnes d'une dizaine de mètres de hauteur et éclairées de l'intérieur.

actualités

Telles des vigies, elles marquent ce quartier en plein développement, qui accueille déjà plus de 370 nouveaux logements mais aussi une galerie marchande, Via Bella, ouverte depuis mars 2011.



neuf

LIVRAISON DU NOUVEAU QUARTIER POMPE-AVENIR LA QUEUE-EN-BRIE

Après cinq années de réflexions et de travaux, le quartier de la Pompe-Avenir à La Queue-en-Brie prend vie.

Ce site de trois hectares accueille désormais des maisons, des appartements dans des petits collectifs proposés en locatif social, en accession sociale ou libre... soit un total de 121 nouveaux logements à deux pas du centre historique et des sites boisés.

Des opérations sur les espaces publics et les voiries ont également été menées pour compléter ce nouveau quartier : création de nouvelles voies, d'une piste cyclable, élargissement et requalification de rues et réalisation d'un square avec des jeux pour enfants et un city stade.


 dossier

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

> Le défi de l'activité en petite couronne

Avec un PIB représentant 4,4 % de l'Union européenne, le bassin parisien est le plus grand centre d'affaires européen et l'une des principales régions économiques mondiales.

Ce territoire de 12 000 km² accueille 50 millions de m² de bureaux, 30 millions de m² de locaux d'activités ou encore 29 millions de m² d'entrepôts et offre aux entreprises qui y sont installées un rayonnement international.

Si les projets immobiliers tertiaires sont très prisés en petite couronne, les programmes d'activités ont eux plus de mal à s'imposer dans les différentes opérations d'aménagement en cours ou à l'étude.

Dans un contexte de tertiarisation généralisée, de pression foncière et de recherche de rentabilité maximale de la part des investisseurs, les projets de bâtiments d'activités ont en effet tendance à se déplacer vers la grande couronne, où le foncier est plus abordable et l'habitat moins dense.

L'activité apparaît aujourd'hui comme un enjeu majeur du développement local - en particulier pour la diversité de l'emploi - et dans les dynamiques du marché de l'immobilier d'entreprise.

Consciente de la nécessité de maintenir et de développer une offre adaptée aux nouveaux besoins des entreprises du secteur secondaire, Sadev 94 intègre, chaque fois que possible, cette offre à ses projets d'aménagement.

Chantier de Villejuif Bio Park à Villejuif

VILLEJUIF BIO PARK

Regrouper les entreprises d'un secteur dans un même bâtiment

Profitant d'une situation unique dans le centre de Villejuif et à proximité d'unités reconnues dans le domaine de la recherche médicale (hôpital Paul-Brousse, CNRS, Inserm et Institut Gustave-Roussy), Sadev 94 réalise Villejuif Bio Park, une pépinière / hôtel d'activités pour de jeunes entreprises biotechnologiques.

Imaginé par l'architecte François Leclercq, cet immeuble de deux étages s'intègre esthétiquement dans son environnement à la fois pavillonnaire (rue Guy-Môquet et avenue Paul-Vaillant-Couturier) et scientifique, grâce à son design moderne et élégant.

Modularité des espaces, services communs, proximité de plateformes technologiques... tout est fait pour faciliter le développement de jeunes sociétés et leurs échanges avec les pôles scientifiques voisins dans un environnement de qualité, connecté à la vie de quartier.

Villejuif Bio Park ouvre ses portes en octobre aux entreprises biotechnologiques en voie de développement et leur offre des locaux adaptés à leurs besoins, dans une logique de passerelle entre ville et sciences. Cette réalisation constitue la première pierre du grand projet Cancer Campus.

IVRY CONFLUENCES

Favoriser toutes les mixités

À Ivry Confluences, opération de 145 hectares à Ivry-sur-Seine, le schéma d'aménagement prône une mixité urbaine des fonctions, un développement économique et social du quartier, une qualité environnementale et culturelle de la programmation et une valorisation du patrimoine existant.

Ces anciens terrains industriels vont prochainement laisser place à de nouveaux logements (50 % sociaux, 50 % en accession), des équipements, des bureaux mais aussi des locaux d'activités pour les PME / PMI.

Disséminés dans le quartier, ces locaux seront installés, soit en pied d'immeubles de logements, soit dans des bâtiments placés à proximité de zones tertiaires, soit au centre d'îlots mixtes, mais toujours au cœur de la vie urbaine.

« 20 à 30 % des surfaces prévues pour les sociétés sont destinées à des locaux d'activités pour PME / PMI. La municipalité souhaite maintenir le maximum d'entreprises existantes sur place dans des bâtiments plus adaptés, avec des optimisations de surface et en tentant de maintenir les filières existantes sur Ivry : l'image, les métiers du bâtiment... » explique Marjolaine Masseran, directeur opérationnel en charge du projet à Sadev 94.

* CHIFFRES-CLÉS

12 000 km²
= le territoire francilien

50 millions de m²
de bureaux

30 millions de m²
de locaux d'activités

29 millions de m²
d'entrepôts

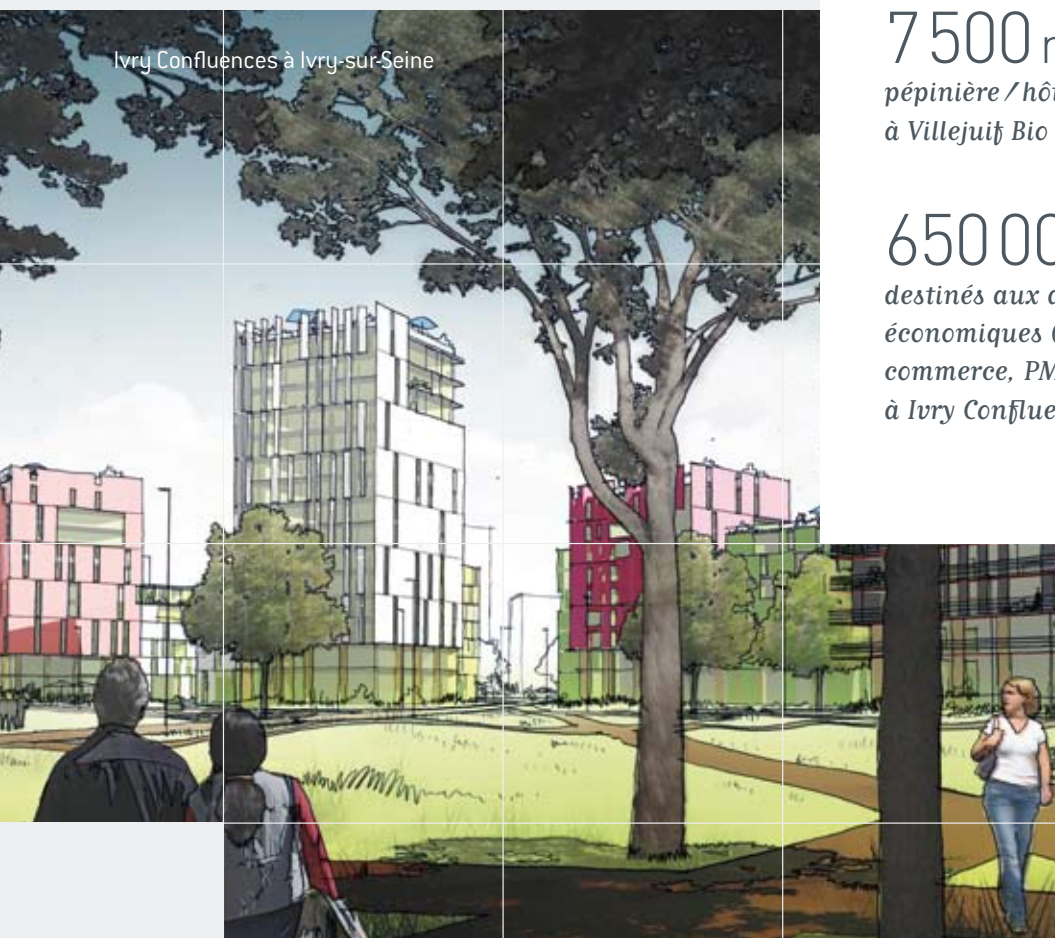
13 % des établissements
val-de-marnais participent
à la filière activités

190 000 m² *Shon*
de surfaces constructibles
pour l'ensemble de la
Zac départementale
Val-Pompadour

7 500 m² de
pépinière / hôtel d'activités
à Villejuif Bio Park

650 000 m²
destinés aux activités
économiques (tertiaire,
commerce, PME / PMI)
à Ivry Confluences

Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine



* Sources :

Odime 94
et Agence Régionale
de Développement
Paris Île-de-France

Zac Val-Pompadour à Valenton / Villeneuve-Saint-Georges



dossier (suite)

VAL-POMPADOUR

Un parc d'activités intégré dans la ville

Créée à l'initiative du conseil général du Val-de-Marne, la Zac du Val-Pompadour, à cheval sur les villes de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, fait l'objet d'un programme mixte.

Conduite par Sadev 94, l'opération a pour objectif de revaloriser des espaces jusqu'ici sous-employés au sein d'un vaste ensemble urbain mêlant logements, commerces, équipements, espaces verts mais aussi activités. Ce territoire représentera, à terme, un pôle majeur de développement économique de 120 000 m² qui devrait accueillir 1 500 salariés dans un vaste parc d'activités et de bureaux.

Tout a été mis en œuvre, dès la conception du schéma d'aménagement, pour que les bâtiments d'activités, idéalement placés à un carrefour de voies de communication (A86, N186, RN6, D60) coexistent agréablement avec les quartiers résidentiels voisins, l'un existant, l'autre en cours de construction. L'accessibilité a été améliorée, grâce notamment, à la création d'une nouvelle desserte routière (avenue Julien-Duranton, transport en commun en site propre...) et à la réalisation d'une coulée verte reliant des parcs départementaux. Les locaux mixtes et peu denses seront localisés dans un « bocage d'activités » à proximité des logements alors que les entrepôts et autres bâtiments plus vastes seront regroupés dans un parc d'activités et de bureaux au nord de la Zac.

Sadev 94 maintient ses critères de qualité architecturale et ses exigences d'aménagement pour réaliser un quartier économiquement actif où il fait bon vivre.



“ 44% des dirigeants d'entreprises souhaitent rester en zone urbaine dense pour des raisons de proximité avec leurs partenaires économiques, clients et fournisseurs ”

Le développement durable est au cœur de l'opération d'aménagement. Une charte de qualité environnementale a été élaborée et signée par l'ensemble des acteurs de ce projet. Particulièrement ambitieuse, elle porte sur l'intégration urbaine et paysagère, les usages de l'eau, la qualité des sols et sous-sols, les déplacements (transport, mobilité, qualité de l'air...), l'énergie, la prise en compte des risques naturels, industriels et de nuisances, la gestion des déchets, la gestion des chantiers de construction ...

Le groupe Idec, qui a signé, en décembre dernier, une promesse de vente pour 120 000 m² de terrains destinés au développement d'activités sur la Zac, vient de déposer les premiers permis de construire des futurs bâtiments d'activités et de bureaux. Les nouveaux occupants devraient pouvoir en prendre possession en milieu d'année 2012. L'État, la région Île-de-France et le conseil général du Val-de-Marne se sont par ailleurs engagés à y développer l'offre de transports en commun.



Aménageur du site pour le compte de la ville, Sadev 94 est en charge d'une mission de redynamisation du pôle commercial des Mordacs, peu accessible et vétuste. L'opération prend place au cœur d'un quartier en profonde restructuration : rénovation de logements, démolition, reconstruction, création de nouveaux espaces publics... le tout en maintenant les boutiques ouvertes au public pendant toute la durée du chantier.



ALINE CREIGNOU

Responsable d'opérations de Sadev 94

Les Mordacs – Champigny-sur-Marne

COMMENT ALLEZ-VOUS PROCÉDER POUR RESTRUCTURER LE PÔLE COMMERCIAL DES MORDACS ?

Le renouveau de l'offre commerciale passe par la démolition des trois-quarts des locaux actuels. Ils cèderont leur place à deux bâtiments profondément restructurés. Les boutiques seront installées sur les rez-de-chaussée de trois bâtiments répartis autour de deux places. Deux rues seront également créées pour en faciliter l'accès. Quant à la Maison pour Tous Youri-Gagarine, centre municipal d'animation, elle occupera les étages supérieurs du bâtiment conservé.

CELA IMPLIQUE UN PHASAGE COMPLEXE ...

Effectivement ! Ce phasage est d'autant plus complexe qu'il doit impérativement respecter les délais attribués aux différentes étapes puisque l'activité est maintenue pendant les travaux. Pour réaliser ce défi, nous avons opté pour une restructuration en quatre temps : scinder le bâtiment en deux parties et créer un passage, rénover l'immeuble qui hébergera des commerces et la Maison pour Tous, puis démolir et reconstruire le centre commercial et enfin réaliser les espaces publics.



Les Mordacs, vue depuis la place

QUE VA-T-IL SE PASSER POUR LES COMMERÇANTS ?

Le fait de diviser le bâtiment en deux parties et de créer un passage permet justement de les préserver au maximum des travaux.

Ainsi, l'entreprise de construction rénove la partie Maison pour Tous alors que tous les commerçants reçoivent leurs clients dans l'immeuble principal, à l'écart des travaux. Dès que la partie Maison pour Tous sera achevée, les boutiques y seront transférées, ce qui permettra la destruction et la reconstruction de l'édifice.

EN TERMES DE CALENDRIER, QUELLES SONT LES GRANDES ÉCHÉANCES ?

Le chantier de la rénovation totale de la Maison pour Tous a déjà débuté et cet espace d'animation avec des commerces en rez-de-chaussée ouvrira ses portes au public, après 15 mois de travaux, en septembre 2012 ; date à laquelle les travaux de démolition du bâtiment principal débuteront. Une fois le terrain déblayé, fin 2012, les travaux de construction des derniers magasins pourront débuter.

DONC, À HORIZON 2014, LES HABITANTS POURRONT PROFITER D'UN PÔLE COMMERCIAL TOUT NEUF ...

Et avec de nombreuses boutiques !

Les habitants apprécieront sûrement l'augmentation de l'offre commerciale dans cette partie de la ville, car même si la surface dédiée sera approximativement identique au bâtiment précédent, les nouveaux locaux créés, notamment en rez-de-chaussée de la Maison pour Tous, permettront d'accueillir plus de boutiques.

> Sadev 94 renforce et renouvelle ses équipes...

Au cours des derniers mois, 10 personnes ont rejoint les différents services de l'entreprise.

Nouvelle direction opérationnelle

> **Luca Corvaja** intègre Sadev 94 en tant que directeur opérationnel. Il assurera notamment la réalisation des Zac Cœur de Ville à Bezons, Notre-Dame à La Queue-en-Brie et les opérations de Champigny-sur-Marne.

Direction du développement

> **Pierre-Paul Cursolle** rejoint l'équipe de François Bourvic.

Direction opérationnelle de Mathias Doquet-Chassaing

> **Alice Nail** est chargée de l'opération du Quartier du Port à Choisy-le-Roi, de la Zac Pompe-Avenir à La Queue-en-Brie et des Zac RN7 Nord et Petit-Leroy à Chevilly-Larue.

> **Olivia Verrier** gère la Zac départementale Val-Pompadour à Valenton/Villeneuve-Saint-Georges, la Zac des Bords de Marne à Champigny-sur-Marne et l'opération de la Grande Borne à Grigny, en binôme avec Sylvain Lambert.

> **Romain Thivillier** assure le pilotage des projets de construction de deux écoles à Villiers-sur-Marne et du groupe scolaire Anatole-France à Champigny-sur-Marne.

Direction opérationnelle de Marjolaine Masseran

> **Raphaëlle Bernabei** et **Corentin Pronost** travaillent sur le projet Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine.

> **Anne Bolzer** a également rejoint l'équipe en tant que responsable d'opérations de construction.

Secrétariat général

> **Karine Dupleix** et **Alexandre Nay** rejoignent Stéphanie Potié au service comptabilité.

... et s'agrandit

Les locaux de Sadev 94 devenant trop étroits, l'entreprise a décidé de procéder à une extension de son siège.

D'une surface de 120 m² sur deux niveaux, la nouvelle construction sera raccordée au bâtiment principal par un système de passerelles. L'architecte Jean-Luc Muller a imaginé un bâtiment sur pilotis, reprenant le design de l'immeuble principal. « Il faut imaginer l'extension comme un cube de deux étages posé sur les salles de réunion et soutenu par des pilotis pour la partie survolant la cour. Cette structure permet de répondre aux réglementations imposées par la ville de Vincennes, d'exploiter le coefficient d'occupation des sols à son maximum et de conserver la cour, espace si agréable en hiver comme en été. »

16 novembre 2011 à 11 h

La pépinière / hôtel d'activités Villejuif Bio Park sera inaugurée par Jean-Paul Huchon, Président du conseil régional d'Île-de-France, Christian Favier, Président du conseil général du Val-de-Marne, Patricia Tordjman, Présidente de la communauté d'agglomération de Val-de-Bievre, Claudine Cordillot, Maire de Villejuif et Laurent Garnier, Président de Sadev 94 et de l'association Cancer Campus.

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. Venez découvrir ses projets sur le stand D55 — 1^{er} étage. Un cocktail aura lieu le 1^{er} décembre à 17 h sur le stand.

brèves

ZAC DU PETIT-LEROY

Chevilly-Larue

Après la construction des immeubles tertiaires, place aux logements ! À proximité des 40 000 m² de bureaux et du parc départemental, 59 nouvelles habitations sont actuellement en cours de construction par Valophis. Ces petits collectifs créeront le lien avec les quartiers pavillonnaires alentours dès le 1^{er} trimestre 2013.

ZAC DU CENTRE-VILLE

Villejuif

Dernier immeuble restant à construire au sein de la Zac, l'îlot Esplanade, imaginé par l'architecte Soisick Cléret, accueillera bientôt une trentaine de logements sociaux. Les travaux de construction ont commencé. Sadev 94, qui assure la maîtrise d'ouvrage déléguée, assiste l'Office public de l'habitat de Villejuif, maître d'ouvrage de ce projet. La livraison du programme est prévue pour le 4^e trimestre 2012.

