



# **RAPPORT ANNUEL DU (DES) MANDATAIRE(S) DE SADEV 94**

## **Exercice 2023**

*L'article D.1524-7 du CGCT définit le contenu du rapport. Celui-ci doit être adressé aux actionnaires publics et soumis à leur assemblée délibérante, dans les trois mois après l'approbation des comptes de l'exercice précédent.*

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## Contexte :

Conformément à l'article L. 1524-5 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), « **les organes délibérants des collectivités territoriales ou de leurs groupements actionnaires se prononcent, après un débat, sur le rapport écrit qui leur est soumis au moins une fois par an par leurs représentants au conseil d'administration ou au conseil de surveillance. Ce rapport, dont le contenu est précisé par l'article D.1524-7 du CGCT depuis 2022, comporte des informations générales sur la société, notamment sur les modifications des statuts, des informations financières, le cas échéant consolidées, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages en nature de leurs représentants et des mandataires sociaux. Lorsque ce rapport est présenté à l'assemblée spéciale, celle-ci en assure la communication immédiate aux organes délibérants des collectivités et groupements qui en sont membres, en vue du débat mentionné au présent alinéa** ».

Ce rapport a pour objectif de donner aux membres de l'organe délibérant une information complète sur l'entreprise, de nature à assurer la transparence de son fonctionnement et permettre son contrôle.

Ainsi **les mandataires suivants sont habilités à présenter le présent rapport** à l'assemblée locale qui les a désignés :

**Liste des mandataires habilités à présenter le rapport annuel à leur assemblée**

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s) par l'assemblée locale	A l'assemblée générale de Sadev 94	A l'assemblée spéciale de Sadev 94	Au Conseil d'administration de Sadev 94
Actionnaires publics	Département du Val de Marne	23,56%	Olivier CAPITANIO	X		X
			Tonino PANETTA			X
			Michel DUVAUDIER			X
			Hocine TMIMI			X
	Champigny-sur-Marne	7,11%	Laurent JEANNE	X		X
	Ivry-sur-Seine	7,11%	Romain MARCHAND			X
			Alain BUCH	X		
	Vitry-sur-Seine	7,11%	Pierre BELL-LLOCH	X		X
	Villejuif	7,11%	Pierre GARZON	X		X
	Villeneuve-le-Roi	7,11%	Dominique FOSSEYEU	X		X
	Valenton	6,78%	Nathalie MALACAN	X		X
	Grand-Orly Seine Bièvre	3,01%	Michel LEPRETRE	X		X
	Bagneux	3,01%	Yasmine BOUDJENAH	X		X
	Arcueil	3,01%	Sophie PASCAL-LERICQ	X		X
	Alfortville	0,93%	Julien BOUDIN	X	X	
	Fontenay-sous-Bois	0,93%	Jean-Philippe GAUTRAIS	X	X	
	L'Haÿ-les-Roses	0,93%	Daniel AUBERT	X	X	
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARON	X	X	X
	Limeil-Brévannes	0,39%	Romain BLONDEL	X	X	
	Choisy-le-Roi	0,29%	Tonino PANETTA	X	X	
Bonneuil-sur-Marne	0,08%	Denis OZTORUN	X	X	X	
Gentilly	0,08%	Fatah AGGOUNE	X	X		
Chevilly-Larue	0,08%	Jean-Roch COGNET	X	X		
Fresnes	0,08%	Marie CHAVANON	X	X		

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# SOMMAIRE

<b>I. Présentation de SADEV 94</b> .....	<b>4</b>
I.1 - Informations générales.....	4
I.2 - Historique.....	4
<b>a - Les grandes dates</b> .....	4
<b>b - L'impact de Sadev 94 sur le territoire</b> .....	4
I.3 - Objet social – Domaines d'activité.....	6
I.4 - Répartition du capital social.....	6
I.5 - La gouvernance .....	7
<b>II. Principales activités, opérations de l'année Écoulée et situation financière de IA SEM</b> .....	<b>9</b>
II.1 - Principales activités et opérations de l'année .....	9
<b>a - En matière d'aménagement</b> .....	9
<b>b - En matière de construction</b> .....	12
II.2 - Situation financière de Sadev 94.....	14
II.3 - Présentation des comptes annuels.....	15
<b>a - Le chiffre d'affaires</b> .....	15
<b>b - Évolution des résultats d'exploitation</b> .....	15
<b>c - Évolution des fonds propres de Sadev 94</b> .....	16
<b>d - Les dépenses de structure</b> .....	16
<b>e - L'endettement de Sadev 94</b> .....	17
II.4 - Perspectives de développement.....	18
<b>III. Etat des prises de participation - Situation du groupe</b> .....	<b>20</b>
<b>IV. Evolutions statutaires et de l'actionnariat intervenues dans l'année</b> .....	<b>23</b>
IV.1 - Evolutions statutaires .....	23
<b>a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année</b> .....	23
<b>b - Historique des 5 dernières années</b> .....	23
IV.2 - Evolutions de l'actionnariat.....	23
<b>a - Composition de l'actionnariat et évolution au cours de l'année</b> .....	23
<b>b - Opérations ayant modifié l'actionnariat au cours de l'année</b> .....	23
<b>c - Historique des 5 dernières années</b> .....	23
<b>V. Bilan de gouvernance</b> .....	<b>24</b>
V.1 - Réunions du conseil d'administration.....	24
V.2 - Réunions de l'assemblée spéciale.....	24
V.3 - Réunions de l'assemblée générale.....	25
V.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité, mandataires sociaux.....	25
V.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société .....	26
<b>a - Principaux risques et incertitudes</b> .....	26
<b>b - Contrôle interne</b> .....	27
<b>c - Contrôles externes</b> .....	27
<b>VI. Annexes</b> .....	<b>27</b>
VI.1 - Rapport annuel d'activité 2023.....	27
VI.2 - Comptes annuels 2023.....	27
VI.3 - Comptes consolidés 2023.....	27

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# I. PRÉSENTATION DE SADEV 94

## I.1 - Informations générales

Dénomination	<b>SADEV 94</b> <b>SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE</b>
Date de création	<b>21 mai 1987</b>
Adresse du siège social	<b>31 rue Anatole France</b> <b>94306 VINCENNES cedex</b>
Organisation de la gouvernance	<b>Société à Conseil d'administration</b>
Nom du Président du conseil d'administration	<b>Monsieur Pierre GARZON</b>
Nom du Directeur général	<b>Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING</b>
Nombre de salariés	<b>1 mandataire social + 51 salariés au 31/12/2023</b>

## I.2 - Historique

### a - Les grandes dates

La SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES VILLES ET DU DÉPARTEMENT DU VAL DE MARNE, dite **Sadev 94**, est une société anonyme d'économie mixte à conseil d'administration créée le 1er juin 1987. Sous le nom initial de SIDECO 94, l'objet de la SEM est à la fois le portage foncier par la constitution de réserves foncières à la demande des communes, mais également l'aménagement de ces réserves foncières.

En 1993, la loi impose aux SEM le statut d'entreprise privée. SIDECO 94 abandonne alors ses activités de portage foncier, qui sont transférées au Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94) créé à cette fin.

En 1996, la SEM devient SADEV 94, entreprise dont l'objet principal est l'aménagement urbain, mais également la construction d'équipements publics inclus ou non dans les opérations d'aménagement.

### b - L'impact de Sadev 94 sur le territoire

En 2023, Sadev 94 développe 23 opérations d'aménagement réparties dans 14 communes d'Ile-de-France. Elle conduit également 18 opérations de construction (VEFA, co-promotion, mandat de maîtrise d'ouvrage) réparties dans 10 communes d'Ile-de-France. Elle mène également des études prospectives d'aménagement ou des études foncières. **Au total, Sadev 94 intervient en 2023 dans le développement de 17 communes d'Ile-de-France.**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Les Chiffres — clés 2023



**1,49 MILLIONS** de m<sup>2</sup>  
surfaces en cours de développement

Logement 734 252 m<sup>2</sup>  
Tertiaire / activité / commerce 760 100 m<sup>2</sup>



**1,03 MILLIONS** de m<sup>2</sup>  
surfaces à commercialiser

Logement 500 132 m<sup>2</sup>  
Tertiaire / activité / commerce 529 824 m<sup>2</sup>



**50 673** emplois  
potentiels liés à la réalisation  
et au développement

Bureau 504 487 m<sup>2</sup>  
Activité 211 781 m<sup>2</sup>  
Commerce 43 832 m<sup>2</sup>

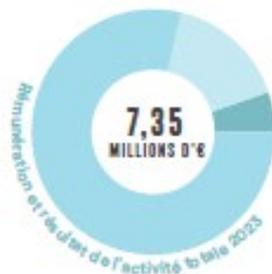
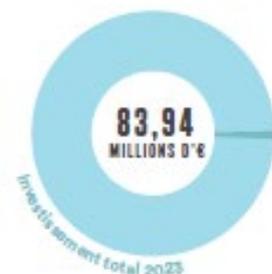
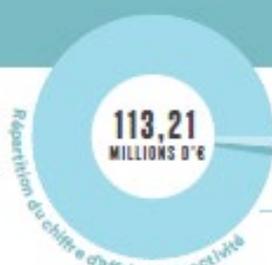


**10 500** logements  
en accession et locatif  
en développement

Pour 734 252 m<sup>2</sup>



10



## RÉSULTATS DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔTS (En million d'euros)



Sedov 94

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

### I.3 - Objet social – Domaines d'activité

Aux termes de ses statuts, Sadev 94 a pour objet d'intervenir dans les secteurs de l'aménagement, de la construction et de la gestion de services, ouvrages ou équipements publics ou privés.

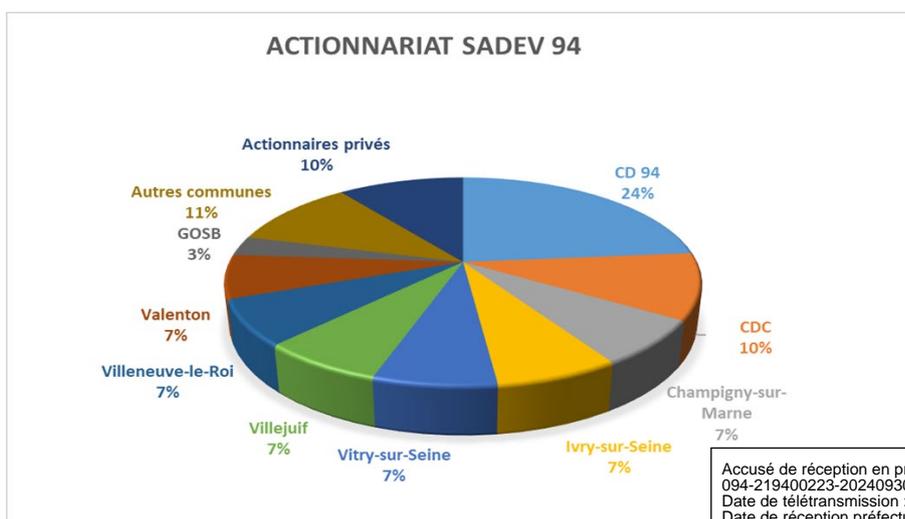
Pour ce faire, la société procède à **toutes études, prestations ou actes concourant à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement**, notamment au travers de zones d'activités économiques, commerciales ou d'habitat ou encore d'actions sur les quartiers dégradés.

Il en est de même pour ce qui concerne **toutes opérations de construction, notamment s'agissant d'immeubles d'activités, de bureaux, de commerces, de logements ou encore d'équipements ou d'ouvrages publics ou privés**.

### I.4 - Répartition du capital social

Actionnariat de Sadev 94 à compter du 11 mai 2021

	Actionnaire	Nombre d'actions détenues	Montant du capital détenu	Part du capital détenu	Nombre de sièges au Conseil d'administration
Actionnaires publics	CD 94	1220	2 379 000 €	23,56%	4
	Champigny-sur-Marne	368	717 600 €	7,11%	1
	Ivry-sur-Seine	368	717 600 €	7,11%	1
	Vitry-sur-Seine	368	717 600 €	7,11%	1
	Villejuif	368	717 600 €	7,11%	1
	Villeneuve-le-Roi	368	717 600 €	7,11%	1
	Valenton	351	684 450 €	6,78%	1
	Grand-Orly Seine Bièvre	156	304 200 €	3,01%	1
	Bagneux	156	304 200 €	3,01%	1
	Arcueil	156	304 200 €	3,01%	1
	Alfortville	48	93 600 €	0,93%	2
	Fontenay-sous-Bois	48	93 600 €	0,93%	
	L'Haÿ-les-Roses	48	93 600 €	0,93%	
	Cachan	40	78 000 €	0,77%	
	Limeil-Brevannes	20	39 000 €	0,39%	
	Choisy-le-Roi	15	29 250 €	0,29%	
	Bonneuil-sur-Marne	4	7 800 €	0,08%	
Gentilly	4	7 800 €	0,08%		
Chevilly-Larue	4	7 800 €	0,08%		
Fresnes	4	7 800 €	0,08%		
Sous-total actionnaires publics		4114	8 022 300 €	79,44%	15
Actionnaires privés	CDC	533	1 039 350 €	10,29%	3
	Coteg/Razel	139	271 050 €	2,68%	
	Colas/Screg	107	208 650 €	2,07%	
	Gercif/Emulithe	107	208 650 €	2,07%	
	Semeru	100	195 000 €	1,93%	
	Semmaris	40	78 000 €	0,77%	
	IDF Habitat	39	76 050 €	0,75%	
Sous-total actionnaires privés		1065	2 076 750 €	20,56%	3
Total		5179	10 099 050 €	100%	18



## I.5 - La gouvernance

### Composition du Conseil d'administration

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)	Date de début de mandat au CA
Actionnaires publics	Département du Val de Marne	23,56%	Olivier CAPITANIO	19/07/2021
			Tonino PANETTA	19/07/2021
			Michel DUVAUDIER	19/07/2021
			Hocine TMIMI	11/07/2022
	Champigny-sur-Marne	7,11%	Laurent JEANNE	15/07/2020
	Ivry-sur-Seine	7,11%	Romain MARCHAND	09/07/2020
	Vitry-sur-Seine	7,11%	Pierre BELL-LLOCH	19/05/2021
	Villejuif	7,11%	Pierre GARZON	29/09/2021
	Villeneuve-le-Roi	7,11%	Dominique FOSSOYEUX	18/06/2020
	Valenton	6,78%	Nathalie MALACAN	23/07/2020
	Grand-Orly Seine Bièvre	3,01%	Michel LEPRETRE	13/04/2021
	Bagneux	3,01%	Yasmine BOUDJENAH	15/12/2020
	Arcueil	3,01%	Sophie PASCAL-LERICQ	14/09/2020
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND	24/06/2020
Bonneuil-sur-Marne	0,08%	Denis OZTORUN	11/06/2020	
Actionnaires privés	CDC	10,29%	Anne McQUEEN	03/06/2021
	Semeru	1,93%	Daniel DUMINY	03/06/2021
	Semmaris	0,77%	Benoît JUSTER	03/06/2021

### Les représentants à l'assemblée spéciale

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)	Date de début de mandat
Actionnaires publics	Alfortville	0,93%	Julien BOUDIN	04/06/2020
	Fontenay-sous-Bois	0,93%	Jean-Philippe GAUTRAIS	25/06/2020
	L'Haÿ-les-Roses	0,93%	Daniel AUBERT	04/06/2020
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND	24/06/2020
	Limeil-Brévannes	0,39%	Romain BLONDEL	02/07/2020
	Choisy-le-Roi	0,29%	Tonino PANETTA	16/07/2020
	Bonneuil-sur-Marne	0,08%	Denis OZTORUN	11/06/2020
	Gentilly	0,08%	Fatah AGGOUNE	08/10/2020
	Chevilly-Larue	0,08%	Jean-Roch COGNET	16/06/2020
	Fresnes	0,08%	Marie CHAVANON	10/07/2020

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

▪ Les représentants à l'assemblée générale des actionnaires

	Actionnaire	Part du capital détenu	Représentant(s) désigné(s)
<b>Actionnaires publics</b>	Département du Val de Marne	23,56%	Olivier CAPITANIO
	Champigny-sur-Marne	7,11%	Laurent JEANNE
	Ivry-sur-Seine	7,11%	Alain BUCH
	Vitry-sur-Seine	7,11%	Pierre BELL-LLOCH
	Villejuif	7,11%	Pierre GARZON
	Villeneuve-le-Roi	7,11%	Dominique FOSSOYEUX
	Valenton	6,78%	Nathalie MALACAN
	Grand-Orly Seine Bièvre	3,01%	Michel LEPRETRE
	Bagneux	3,01%	Yasmine BOUDJENAH
	Arcueil	3,01%	Sophie PASCAL-LERICQ
	Alfortville	0,93%	Julien BOUDIN
	Fontenay-sous-Bois	0,93%	Jean-Philippe GAUTRAIS
	L'Haÿ-les-Roses	0,93%	Daniel AUBERT
	Cachan	0,77%	Hélène de COMARMOND
	Limeil-Brévannes	0,39%	Romain BLONDEL
	Choisy-le-Roi	0,29%	Tonino PANETTA
	Bonneuil-sur-Marne	0,08%	Denis OZTORUN
	Gentilly	0,08%	Fatah AGGOUNE
	Chevilly-Larue	0,08%	Jean-Roch COGNET
Fresnes	0,08%	Marie CHAVANON	
<b>Sous-total actionnaires publics</b>		<b>79,44%</b>	
<b>Actionnaires privés</b>	CDC	10,29%	Anne McQUEEN
	Coteg/Razel	2,68%	Patrick FLAMARION
	Colas/Screg	2,07%	Rémy KUCHLY
	Gercif/Emulithe	2,07%	Jean-Jérôme GAZEAU
	Semeru	1,93%	Christophe BELLEMBOS
	Semmaris	0,77%	Erwann TANGUY
	IDF Habitat	0,75%	Jean-Jacques GUIGNARD
<b>Sous-total actionnaires privés</b>		<b>20,56%</b>	
<b>Total</b>		<b>100%</b>	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## II. PRINCIPALES ACTIVITÉS, OPÉRATIONS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE ET SITUATION FINANCIÈRE DE LA SEM

### II.1 - Principales activités et opérations de l'année

Du point de vue opérationnel, les principales activités et opérations développées en 2023 figurent dans le **rapport d'activité de Sadev 94**, joint au présent rapport, et **auquel il convient de se reporter**.

Les éléments présentés ci-dessous en sont la traduction financière.

#### a - En matière d'aménagement

##### ▪ Les opérations conduites par Sadev 94

Le portefeuille de Sadev 94 en matière d'aménagement se compose de **23 opérations concédées** par 6 collectivités ou établissements publics, **sur le territoire de 14 communes**. Ces opérations totalisent une programmation globale de plus de 3 millions de m<sup>2</sup> (tableau ci-dessous). Sadev 94 développe par ailleurs une opération propre, celle des Simonettes-Nord à Champigny-sur-Marne.

Les opérations concédées se situent à des niveaux d'avancement très divers. Au 31 décembre 2023, sur les 3 millions de m<sup>2</sup> programmés, 1,6 million de m<sup>2</sup> a été vendu et plus de 400.000 m<sup>2</sup> sont sous promesse de vente. Ainsi l'offre de Sadev 94, qui correspond au reste à commercialiser dans les concessions d'aménagement en portefeuille, s'élève à fin 2023 à **1.029.956 m<sup>2</sup> de SDP** (contre fin 2022 : 1.235.998 m<sup>2</sup> ; fin 2021 : 1.391.310 m<sup>2</sup>). Le stock est donc important, mais son évolution confirme la nécessité pour Sadev 94 de reconstituer son portefeuille à court terme.

Synthèse de l'offre Sadev 94 sur les opérations en cours							
Opérations d'aménagement							
Concédant	Ville	Opération	Programmation SDP	SDP vendue	SDP sous promesse	Reste à commercialiser	%
GOSB	Arcueil	ZAC de la Vache Noire	88 174 m <sup>2</sup>	88 174 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
		ZAC Voltaire-Chaperon Vert	58 620 m <sup>2</sup>	58 620 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
		ZAC du Coteau	91 470 m <sup>2</sup>	9 600 m <sup>2</sup>	81 870 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
	Cachan	Concession Campus Cachan	20 571 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	20 571 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	415 000 m <sup>2</sup>	175 502 m <sup>2</sup>	51 855 m <sup>2</sup>	187 643 m <sup>2</sup>	18%
		ZAC Aragon	76 826 m <sup>2</sup>	65 043 m <sup>2</sup>	11 783 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
	Choisy-le-Roi	ZAC du Port	165 905 m <sup>2</sup>	117 705 m <sup>2</sup>	48 200 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
		ZAC des Hautes Bornes	42 964 m <sup>2</sup>	42 964 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
	Ivry-sur-Seine	ZAC Ivry Confluences	1 133 672 m <sup>2</sup>	423 075 m <sup>2</sup>	95 364 m <sup>2</sup>	615 233 m <sup>2</sup>	60%
	Vitry-sur-Seine	ZAC Rouget de Lisle	110 800 m <sup>2</sup>	73 638 m <sup>2</sup>	37 162 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
ZAC Chérioux		112 183 m <sup>2</sup>	13 779 m <sup>2</sup>	13 234 m <sup>2</sup>	85 170 m <sup>2</sup>	8%	
CD 94	Valenton	ZAC Val Pompadour	167 716 m <sup>2</sup>	167 716 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
GPSEA	Boissy-Saint-Léger	ZAC La Chameraie	60 920 m <sup>2</sup>	19 078 m <sup>2</sup>	8 152 m <sup>2</sup>	33 690 m <sup>2</sup>	3%
	Bonneuil-sur-Marne	ZAC HdV - Aimé Césaire	16 536 m <sup>2</sup>	16 536 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
	La Queue-en-Brie	ZAC Notre-Dame	44 594 m <sup>2</sup>	2 594 m <sup>2</sup>	19 500 m <sup>2</sup>	22 500 m <sup>2</sup>	2%
		ZAC Centre ville	28 633 m <sup>2</sup>	20 821 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	7 812 m <sup>2</sup>	1%
	Sucy-en-Brie	ZAC Cité verte Fosse rouge	38 293 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	38 293 m <sup>2</sup>	4%
PEMB	Champigny-sur-Marne	ZAC des Bords de Marne	25 434 m <sup>2</sup>	18 146 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	7 288 m <sup>2</sup>	1%
VSGP	Bagneux	ZAC Eco-quartier Victor Hugo	224 441 m <sup>2</sup>	199 850 m <sup>2</sup>	15 591 m <sup>2</sup>	9 000 m <sup>2</sup>	1%
		ZAC Moulin Blanchard	3 993 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	3 993 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
		ZAC des Musiciens	23 327 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	23 327 m <sup>2</sup>	2%
		ZAC Albert Petit	2 761 m <sup>2</sup>	2 761 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
Bezons	Bezons	ZAC Cœur de ville	98 832 m <sup>2</sup>	97 711 m <sup>2</sup>	1 121 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	0%
<b>Total Sadev 94</b>			<b>3 051 665 m<sup>2</sup></b>	<b>1 613 313 m<sup>2</sup></b>	<b>408 396 m<sup>2</sup></b>	<b>1 029 956 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
			<b>100%</b>	<b>53%</b>			

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

### ▪ La vente de charges foncières

Le total des ventes de charges foncières réalisées en 2023 s'élève à **95,6 M€**. En termes de surfaces commercialisées, ce sont au total **106.929 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) qui ont été vendus au cours de l'exercice 2023**, volume inférieur aux prévisions en raison de la crise immobilière actuelle.

L'immobilier d'entreprise (bureaux + activités + commerces) ne représente que 10% et l'immobilier résidentiel 90 %, ce qui rompt avec la tradition des années antérieures, où Sadev 94 parvenait à maintenir un assez bon équilibre en matière de mixité fonctionnelle. On constate malheureusement que la crise immobilière actuelle, intervenant dans un contexte déjà difficile pour l'immobilier tertiaire, a stoppé net les commercialisations de surfaces économiques.

Chiffre d'affaires HT 2023 issu des cessions de charges foncières et SDP vendues, par typologie					
Concedant	Ville	Montant HT	SDP vendue		
			Immobilier d'entreprise	Résidentiel	Total
Grand-Orly Seine Bièvre	Villejuif	753 931 €	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
	Ivry-sur-Seine	75 737 569 €	6 761 m <sup>2</sup>	82 164 m <sup>2</sup>	88 925 m <sup>2</sup>
Grand Paris Sud-Est Avenir	Sucy-en-Brie	12 100 000 €	3 231 m <sup>2</sup>	9 068 m <sup>2</sup>	12 299 m <sup>2</sup>
Bezons	Bezons	7 041 111 €	454 m <sup>2</sup>	5 251 m <sup>2</sup>	5 705 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>95 632 610 €</b>	<b>10 446 m<sup>2</sup></b>	<b>96 483 m<sup>2</sup></b>	<b>106 929 m<sup>2</sup></b>
			10%	90%	100%

### ▪ La signature de promesses de vente

Les promesses de vente signées en 2022 concernent **61.761 m<sup>2</sup>, pour un montant total de 33,5 M€**, ce qui constitue le niveau le plus bas atteint depuis 2015.

Plusieurs lots estimés globalement à 23 M€ n'ont pas pu être commercialisés à Ivry. La commercialisation du premier lot de la ZAC des Musiciens à Bagneux (7,3 M€) et d'un lot de la ZAC Chérioux à Vitry (2,3 M€) a également dû être reportée.

Promesses de vente 2015-2023						
	2019	2020	2021	2022	2023	Moyenne 2015-2023
Montant	85 629 870 €	88 341 130 €	79 578 535 €	112 437 961 €	33 542 188 €	85 750 945 €
SDP	152 212 m <sup>2</sup>	115 715 m <sup>2</sup>	119 712 m <sup>2</sup>	158 834 m <sup>2</sup>	61 761 m <sup>2</sup>	67 403 m <sup>2</sup>

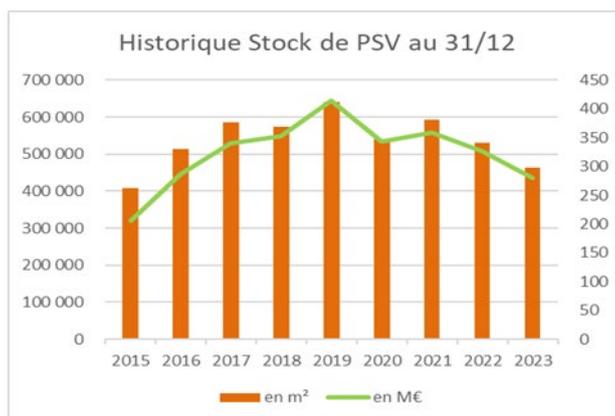
Ces promesses s'ajoutent à celles signées les années précédentes pour constituer un stock qui s'établit au 31 décembre 2023 à **464.396 m<sup>2</sup> de SDP, représentant une perspective de chiffres d'affaires de 279,7 M€**.

Ce stock se répartit ainsi :

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Stock des promesses de vente au 31 décembre 2023					
Concédat	Ville	Montant HT	Activité économique	Résidentiel	SDP sous promesse
Grand-Orly Seine Bièvre	Arcueil	22 500 000 €	77 210 m <sup>2</sup>	4 660 m <sup>2</sup>	81 870 m <sup>2</sup>
	Cachan	24 681 500 €	500 m <sup>2</sup>	20 071 m <sup>2</sup>	20 571 m <sup>2</sup>
	Villejuif	63 719 421 €	21 360 m <sup>2</sup>	42 278 m <sup>2</sup>	63 638 m <sup>2</sup>
	Choisy-le-Roi	26 318 000 €	14 900 m <sup>2</sup>	33 300 m <sup>2</sup>	48 200 m <sup>2</sup>
	Ivry-sur-Seine	67 353 628 €	43 691 m <sup>2</sup>	51 673 m <sup>2</sup>	95 364 m <sup>2</sup>
	Vitry-sur-Seine	9 826 000 €	37 162 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	37 162 m <sup>2</sup>
CD 94		3 869 520 €	13 234 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	13 234 m <sup>2</sup>
Grand Paris Sud-Est Avenir	Boissy-Saint-Léger	7 167 760 €	752 m <sup>2</sup>	7 400 m <sup>2</sup>	8 152 m <sup>2</sup>
	La Queue-en-Brie	6 804 965 €	19 500 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	19 500 m <sup>2</sup>
Vallée Sud Grand Paris	Bagneux	14 868 150 €	1 967 m <sup>2</sup>	17 617 m <sup>2</sup>	19 584 m <sup>2</sup>
Bezons	Bezons	1 350 000 €	- m <sup>2</sup>	1 121 m <sup>2</sup>	1 121 m <sup>2</sup>
Sadev 94 (opé propre)	Champigny-sur-Marne	31 245 150 €	28 000 m <sup>2</sup>	28 000 m <sup>2</sup>	56 000 m <sup>2</sup>
Total Sadev 94		279 704 094 €	258 276 m <sup>2</sup>	206 120 m <sup>2</sup>	464 396 m <sup>2</sup>
			55,6%	44,4%	100%

Ainsi, après une baisse de 10 % en 2022, **les perspectives de commercialisation diminuent à nouveau de 13,6 % à fin 2023.**



#### ▪ Les investissements

Dans le cadre du développement des opérations d'aménagement qui ont été confiées à Sadev 94, les dépenses d'investissement réalisées au cours de l'exercice 2023 s'élèvent à **83,8 M€** (contre 2022 : 106,7 M€ ; 2021 : 106,6 M€).

La répartition des principales dépenses par nature et par opération est détaillée ci-après :

Investissement HT 2023 - Opérations d'aménagement							
Concédat	Ville	Opération	Acquisitions foncières	Maîtrise d'œuvre et travaux	Autres dépenses (Frais généraux, études, ...)	Total	%
Grand Orly Seine Bièvre	Arcueil	ZAC de la Vache Noire	12 132 €	18 453 €		30 585 €	0%
		ZAC Voltaire-Chaperon Vert	25 334 €	1 290 €	6 470 €	33 093 €	0%
		ZAC du Coteau	230 €	54 140 €	20 225 €	74 135 €	0%
	Cachan	Concession Campus Cachan	184 253 €	1 063 866 €	287 387 €	1 535 505 €	2%
	Villejuif	ZAC Campus Grand Parc	2 063 559 €	3 078 844 €	6 930 795 €	12 073 198 €	14%
		ZAC Aragon		206 470 €	445 672 €	652 143 €	1%
		ZAC des Barmons			14 393 €	14 393 €	0%
	Choisy-le-Roi	ZAC du Port	920 €	479 864 €	150 €	480 934 €	1%
		ZAC des Hautes Bornes	880 €	1 142 €	1 428 €	1 166 €	0%
	Ivry-sur-Seine	ZAC Ivry Confluences	4 842 491 €	12 014 231 €	13 308 790 €	30 165 511 €	36%
	Villeneuve-Saint-Georges	ZAC de la Pologne			455 341 €	455 341 €	-1%
	Vitry-sur-Seine	ZAC Rouget de Lisle	516 293 €	103 458 €	358 223 €	977 975 €	1%
ZAC Chérioux		18 542 €	375 093 €	35 615 €	429 250 €	1%	
CD 94	Valenton	ZAC Val Pompadour	2 500 €	57 982 €	8 200 €	68 682 €	0%
Grand Paris Sud Est Avenir	Boissy-Saint-Léger	ZAC La Chameraie	3 464 057 €	2 181 375 €	2 749 787 €	8 395 219 €	10%
	Bonneuil-sur-Mame	ZAC Hôtel de Ville - Aimé Césaire		3 606 €		3 606 €	0%
	La Queue-en-Brie	ZAC Notre-Dame	270 610 €	176 296 €	184 572 €	631 479 €	1%
	Sucy-en Brie	ZAC Centre ville	12 220 €	1 125 193 €	2 316 034 €	3 453 448 €	4%
ZAC Cité Verte Fosse Rouge		14 924 250 €	491 906 €	25 964 €	15 442 120 €	18%	
Paris Est Marne et Bois	Champigny-sur-Marne	ZAC des Bords de Marne			- €	0%	
Vallée Sud Grand Paris	Bagneux	ZAC Eco-quartier Victor Hugo	125 297 €	930 870 €	3 348 045 €	4 404 212 €	5%
		ZAC Moulin Blanchard	18 703 €	68 288 €	12 718 €	99 709 €	0%
		ZAC Albert Petit	1 200 €	3 241 €		4 441 €	0%
		ZAC des Musiciens	708 165 €	953 576 €	85 194 €	1 746 935 €	2%
Bezons	Bezons	ZAC Cœur de ville	1 025 644 €	588 823 €	1 902 832 €	3 517 299 €	4%
<b>Total Sadev 94</b>			<b>28 216 820 €</b>	<b>23 975 725 €</b>	<b>31 587 152 €</b>	<b>83 779 696 €</b>	<b>100%</b>
			<b>34%</b>	<b>29%</b>	<b>38%</b>	<b>100%</b>	

Les acquisitions foncières représentent 34 % des investissements réalisés, les travaux et les honoraires liés aux travaux 29 % et les autres dépenses, 38 % du montant total. Ces autres dépenses comprennent notamment les frais de gestion locative, les impôts et taxes, les assurances, ainsi que les frais financiers.

## b - En matière de construction

### ▪ Les opérations conduites par Sadev 94

Le portefeuille de Sadev 94 en matière de construction se compose de **19 opérations** confiées par des maîtres d'ouvrages divers ou réalisées en propre. A des stades d'avancement divers, celles-ci se situent **sur le territoire de 10 communes**.

Maître d'ouvrage	Ville	Opération	Nature de la mission
Sadev 94/Expansiel	Arcueil	SCCV Ilot Laplace	Opération propre
Sadev 94		Programme mixte Ilôt Laplace	VEFA
Logistart	Ivry-sur-Seine	Résidence étudiante	VEFA
Novaxia		Quais d'Ivry	AMO Conduite d'opération
Orly	Orly	Mandat 3 écoles	Mandat de maîtrise d'ouvrage
RATP Habitat		Rés. Intergénérationnelle Pasteur Méliès	VEFA
Rungis	Rungis	Conservatoire de musique	AMO Conduite d'opération
Sadev 94/SNBCP	Villeneuve-Saint-Georges	SCCV Triage	Opération propre
CD94/IDFM	Vitry-sur-Seine	Requalification RD5	Délégation maîtrise d'ouvrage
Sadev 94/Pierreval		SCCV Rouget Coquelin	Opération propre
Bagneux	Bagneux	PUP Mathurins	Mandat de maîtrise d'ouvrage
Cogédim/3F		Charpentiers	AMO Conduite d'opération
Sadev 94/Emerige Rés.		SCCV Bagneux Courbet	Opération propre
Bonneuil-sur-Marne		Bonneuil-sur-Marne	Complexe Sportif Bonneuil
Sadev 94	Champigny-sur-Marne	Simonettes	Opération propre
Sadev 94		Café de l'Euro	Opération propre
OGIC	Sucy-en-Brie	Place Lénine	Opération propre
Sucy-en-Brie		Groupe scolaire Fosse Rouge	Opération propre
Sucy-en-Brie		Réaménagement centre ancien Sucy	Mandat de maîtrise d'ouvrage

Accusé réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de publication : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## ▪ Les investissements

Les investissements réalisés par Sadev 94 dans le cadre des opérations de constructions publiques et privées s'élèvent à **164,8 K€** (contre 2022 : 5,9 M€ ; 2021 : 9,4 M€).

### Investissement HT 2023 - Opérations de construction

Maitre d'ouvrage	Ville	Opération	Maîtrise d'œuvre et travaux	Autres dépenses (Frais généraux, études, ...)	Total	%
Sadev 94	Arcueil	VEFA OPALY Ilot Laplace	33 507 €	221 €	33 728 €	20%
RATP Habitat	Orly	Pasteur-Méliès	67 957 €	1 119 €	69 075 €	42%
CD94/IDFM	Vitry-sur-Seine	Tramway T9 et aménagement RD5 sud	17 155 €		17 155 €	10%
Sadev 94	Champigny-sur-Marne	Les Simonettes-nord	1 500 €	34 910 €	36 410 €	22%
Sadev 94		Champ de l'Alouette		8 446 €	8 446 €	5%
<b>Total Sadev 94</b>			<b>120 118 €</b>	<b>44 696 €</b>	<b>164 814 €</b>	<b>100%</b>
			73%	27%	100%	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## II.2 - Situation financière de Sadev 94

### ▪ Chiffres clés au 31 décembre 2023

<b>Chiffre d'affaires</b>	113.212.208 €
<b>Produits d'exploitation</b>	102.337.569 €
<b>Charges d'exploitation</b>	102.433.264 €
<b>Charges salariales</b>	5.659.571 €
<b>Bénéfice / perte</b>	+ 1 940 746 €
<b>Capitaux propres</b>	63.832.836 €
<b>Niveau d'endettement</b>	277.594.035 €

Le bilan et le compte de résultat simplifiés sont annexés au présent rapport.

### ▪ Comptes consolidés

Les comptes consolidés intègrent les résultats des filiales de Sadev 94. Celles-ci sont exclusivement créées sous la forme de sociétés civiles de construction vente, qui sont le support juridique des opérations de co-promotion.

<b>Société détenue par Sadev 94</b>	<b>% de détention</b>
SCCV Rouget Coquelin	51 %
SCCV Champ de l'Alouette	51 %
SCCV Villeneuve Triage	51 %
SCCV Îlot Laplace	51 %
SCCV Bagneux Courbet	51 %

Les comptes consolidés du groupe sont annexés au présent rapport.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## II.3 - Présentation des comptes annuels

### a - Le chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires global au cours des 5 dernières années						
2019	2020	2021	2022	2023		Moyenne 2014-2023
103 292 056 €	86 487 027 €	133 315 864 €	176 023 300 €	113 212 208 €		106 181 220 €

Le chiffre d'affaires global de l'exercice 2023 s'élève à **113,2 M€**, en baisse de 35,7 % par rapport à l'année précédente. Cette baisse retranscrit la baisse équivalente des ventes de charges foncières, mais également celle des autres produits : rémunérations des mandats de construction, missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et marges sur opérations propres sont également en baisse.

#### ▪ Répartition du chiffre d'affaires par secteur d'activité

	Aménagement	Construction	Etudes, Conseil et produits divers
Chiffre d'affaires	111.653.890 €	871.808 €	686.510 €
%	98,62 %	0,77 %	0,61 %

### b - Évolution des résultats d'exploitation

En 2023, le bénéfice de Sadev 94 connaît une baisse de 34 % pour se situer à **1.940.746 €** contre 2.939.097 € en 2022. Le résultat dégagé en 2023, bien qu'en baisse par rapport à 2022, se situe dans la moyenne des exercices précédents. Il permet une nouvelle fois d'envisager une consolidation des fonds propres de Sadev 94.

	Evolution des résultats sur 5 exercices				
	2019	2020	2021	2022	2023
Produits d'exploitation	114 275 047 €	117 454 922 €	128 446 262 €	136 489 272 €	102 337 570 €
Charges d'exploitation	114 663 232 €	117 251 943 €	123 882 248 €	132 695 433 €	102 433 264 €
Résultat d'exploitation	-388 185 €	202 979 €	4 564 014 €	3 793 839 €	-95 694 €
Bénéfice attribué	1 363 180 €	464 172 €	1 869 €	31 760 €	1 716 661 €
Produits financiers	64 872 €	47 680 €	75 629 €	104 712 €	436 652 €
Charges financières	58 792 €	57 737 €	26 899 €	8 604 €	4 352 €
Résultat financier	6 080 €	-10 057 €	48 730 €	96 108 €	432 300 €
Résultat courant avant impôts	981 075 €	657 094 €	4 614 613 €	3 921 707 €	2 053 267 €
Produits exceptionnels	639 627 €	703 094 €	17 736 097 €	0 €	0 €
Charges exceptionnelles	3 072 €	200 000 €	16 456 702 €	201 834 €	201 660 €
Résultat exceptionnel	636 555 €	503 094 €	1 279 395 €	-201 834 €	-201 660 €
Intéressement des salariés	165 863 €	118 854 €	251 409 €	405 507 €	223 091 €
Impôt sur les sociétés	-60 698 €	39 758 €	0 €	543 668 €	-135 165 €
Dégrèvement d'impôt	0 €	0 €	178 816 €	177 066 €	177 066 €
<b>Bénéfice de l'exercice</b>	<b>1 512 465 €</b>	<b>1 001 576 €</b>	<b>5 821 415 €</b>	<b>2 939 097 €</b>	<b>1 940 746 €</b>

Accusé de réception en préfecture  
094-21940023-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception en préfecture : 30/09/2024

## c - Évolution des fonds propres de Sadev 94

À l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de juin 2024, les **fonds propres de la société seront portés à un niveau de 63,8 M€**. Sadev 94 poursuit la consolidation de ses fonds propres, ce qui constitue une exigence pour lui permettre de continuer à accompagner le portage financier des différentes opérations. Il convient en effet de rappeler que l'essentiel des fonds propres de Sadev94 est engagé sans rémunération **pour soutenir la trésorerie des opérations d'aménagement**.

### Evolution des capitaux propres et provisions depuis 5 ans

	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Capitaux propres (situation nette)</b>	<b>53 103 654 €</b>	<b>54 105 230 €</b>	<b>59 828 244 €</b>	<b>62 187 293 €</b>	<b>63 832 836 €</b>
<i>Dont capital social</i>	<i>10 099 050 €</i>				
<i>Dont primes, réserves, report à nouveau</i>	<i>41 492 139 €</i>	<i>43 004 604 €</i>	<i>43 907 779 €</i>	<i>49 149 146 €</i>	<i>51 793 040 €</i>
<i>Dont résultat de l'exercice</i>	<i>1 512 465 €</i>	<i>1 001 576 €</i>	<i>5 821 415 €</i>	<i>2 939 097 €</i>	<i>1 940 746 €</i>

## d - Les dépenses de structure

Les dépenses de structure (ou charges d'exploitation) de Sadev 94 s'élèvent à **7,82 M€ en 2023**.

	2021	2022	2023	Ecart n-1	
<b>salaires</b>	<b>3 301 346 €</b>	<b>3 630 450 €</b>	<b>3 732 670 €</b>	<b>2,82%</b>	<b>2,25%</b>
<b>charges sociales</b>	<b>1 786 455 €</b>	<b>1 904 714 €</b>	<b>1 926 901 €</b>	<b>1,16%</b>	
<b>dép. de fonct</b>	<b>1 485 506 €</b>	<b>1 486 744 €</b>	<b>1 540 653 €</b>	<b>3,63%</b>	<b>4,28%</b>
<b>autres charges</b>	<b>26 669 €</b>	<b>15 759 €</b>	<b>26 178 €</b>	<b>66,11%</b>	
<b>impôts et taxes</b>	<b>310 968 €</b>	<b>403 920 €</b>	<b>327 169 €</b>	<b>-19,00%</b>	<b>-19,00%</b>
<b>Dotations:</b>					
- provisions	756 221 €	109 101 €	271 308 €	148,68%	148,68%
- amortissements					
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>7 667 165 €</b>	<b>7 550 688 €</b>	<b>7 824 879 €</b>	<b>3,63%</b>	<b>3,63%</b>

Après une légère baisse en 2022 (-1,52 %), les charges d'exploitation de Sadev 94 connaissent **une hausse de 3,63 %**, qui traduit une évolution disparate de ses composantes :

- **Une hausse limitée des charges de personnel (+ 2,25 %)**  
Cette hausse est principalement l'effet d'une réévaluation générale de 3,04 % permettant de rattraper partiellement l'inflation, ainsi que l'augmentation de 1% de la prime d'ancienneté. Elle a cependant été freinée par un volume d'augmentations individuelles très restreint et par une suppression de poste.  
Il en résulte **une augmentation de 2,82 % des salaires et de 1,16 % des charges sociales**.
- **Une augmentation des dépenses de fonctionnement de l'entreprise (+ 4,28 %)** qui s'explique en particulier par l'augmentation des dépenses de remplacement de personnel et une augmentation des honoraires (prestation SCET, formations), des services bancaires et diverses cotisations.
- **Une baisse de 19 % des impôts et taxes** (après une hausse de 30% en 2022)
- **Une hausse de 148,7 % des dotations**. Cette hausse s'explique principalement par la constitution en 2023 d'une provision afférente au risque de perte à terminaison sur la ZAC du

Accuse de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Chaperon Vert pour 78 K€, d'une accélération du rythme d'amortissement lié au siège de Sadev 94 en prévision des travaux à réaliser.

## e - L'endettement de Sadev 94

Au 31 décembre 2023, la dette globale de Sadev 94 s'élève à **277,6 M€** (contre 294,8 M€ fin 2022).

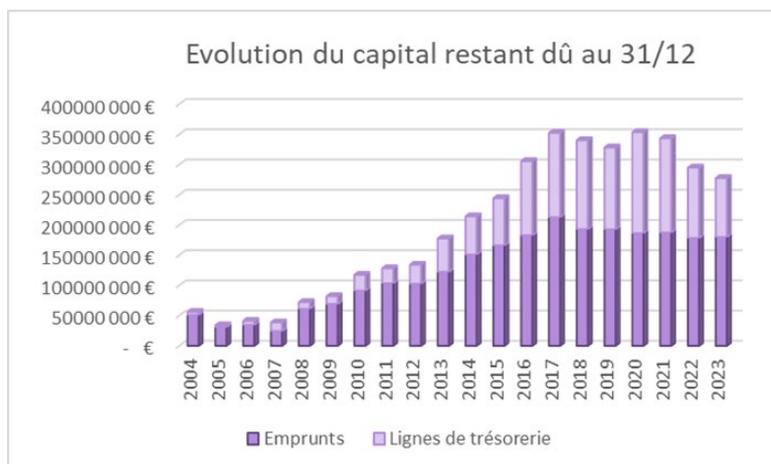
**Evolution de l'endettement au 31 décembre, pour les 5 dernières années**

	2019	2020	2021	2022	2023
Emprunts	192 943 591 €	186 522 339 €	187 518 821 €	178 470 780 €	180 205 535 €
Lignes de trésorerie	135 337 787 €	166 947 292 €	155 975 691 €	116 367 191 €	97 388 500 €
<b>TOTAL</b>	<b>328 281 378 €</b>	<b>353 469 631 €</b>	<b>343 494 512 €</b>	<b>294 837 971 €</b>	<b>277 594 035 €</b>

Le désendettement de Sadev 94, entamé en 2021, se poursuit en 2023 avec une baisse du capital restant dû de 17,2 M€ (- 6 %) par rapport au 31/12/2022.

En effet, en 2023 Sadev 94 a contracté de nouveaux financements pour 86 M€ et a remboursé dans le même temps 103,2 M€. Ce désendettement important, qui constitue pour partie un élément positif, traduit également le « vieillissement » des opérations du portefeuille de Sadev 94, lesquelles nécessitent de forts investissements principalement dans les premières années.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution de l'endettement depuis 2004 :



Si l'endettement de Sadev 94 diminue, la hausse fulgurante des taux d'intérêts depuis la fin de l'année 2022 a un effet néfaste sur les budgets de opérations. En effet, **les intérêts versés par Sadev 94 ont plus que doublé entre 2022 et 2023 (+ 140,5%)**. En effet, ils se sont élevés à **6,7 M€** en 2023, contre 2,8 M€ en 2022, et ce malgré un endettement en baisse de 6%.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## II.4 - Perspectives de développement

### ▪ Les perspectives opérationnelles

La rareté des consultations lancées pour des opérations d'aménagement ne s'est malheureusement pas démentie en 2023. Néanmoins Sadev 94 a pu se porter candidate à plusieurs consultations. Elle a été rendue attributaire ou est en attente de réponse des consultations suivantes :

- **Concession d'aménagement de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge à Sucy-en-Brie, attribuée par l'Etablissement Public Territorial Grand-Paris Sud Est Avenir (EPT GPSEA).**
- **Conclusion d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la société « IVRY Paul Vaillant Couturier » pour l'opération Quais d'Ivry à Ivry-sur-Seine.**
- **Candidature de Sadev 94 à la consultation engagée par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre pour la concession d'aménagement de la ZAC Rossel Leclerc au Kremlin-Bicêtre**

### ▪ Le développement de l'entreprise

En 2023, le Conseil d'administration a été amené à débattre et adopter le **projet stratégique de Sadev 94** pour la période 2023-2026.

Ce projet s'inscrit dans un périmètre large, comprenant à la fois des démarches internes et externes, quelques nouvelles dispositions, ainsi que la création de nouveaux outils. Il agit ainsi sur plusieurs niveaux qui doivent permettre d'atteindre les objectifs de progrès suivants :

- **Maintenir et renforcer de la qualité de notre production**, élément essentiel pour fabriquer la ville avenante pour tous, productive et porteuse d'emplois, résiliente face aux enjeux écologiques et sociaux.
- **Développer les compétences et le bien-être des salariés**, parce que rien ne peut se développer sans les équipes de Sadev 94.
- **Projeter Sadev 94 dans les 15 ans à venir**, pour cela il est nécessaire de « réenchanter l'envie publique d'aménagement » auprès des Collectivités du quart sud-est de la Métropole, tout en garantissant la qualité de notre production et l'économie des deniers publics. L'agilité de Sadev 94 doit aussi permettre des montages originaux, utiles tant pour les opérateurs publics que privés.

Le projet stratégique s'articule avec le maintien de la capacité de Sadev 94 de toujours agir pour développer des projets orientés vers son cœur de métier, sur lesquels sont assis sa situation satisfaisante depuis de nombreuses années :

- Répondre à chaque fois que cela est possible aux appels d'offres des concessions d'aménagement, comme aux mandats d'équipement et d'espace public,
- Susciter de nouvelles opérations, assister les Collectivités territoriales dans leur volonté d'aménagement public,
- Le cas échéant répondre voire susciter des opérations en Vefa pour des bailleurs ou dans des opérations imbriquées avec des équipements publics,
- Répondre à des mandats privés, en accord avec la Commune, pour des opérations d'importance non structurées par des outils d'aménagement.

Ce projet inclut un volet relatif à la **Responsabilité sociétale de l'Entreprise (RSE)**. La démarche, lancée en septembre 2022, a consisté à établir un diagnostic RSE de l'entreprise, conduit avec la participation des salariés, mais également des clients et fournisseurs de Sadev 94. Elle a abouti dans un premier à une définition de la raison d'être de l'entreprise :

**« Engager nos compétences d'aménageur public pour (co)-construire la ville durable et accueillante pour toutes et tous »**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

La démarche s'est poursuivie en 2023 : sur la base du diagnostic, les salariés de Sadev 94 ont élaboré, au gré de différents ateliers, un plan d'actions RSE portant à la fois sur le fonctionnement interne de l'entreprise et sur le contenu des opérations conduites par Sadev 94.

### Plan d'actions RSE 2023-2026

Pilier RSE	Enjeux RSE prioritaires	Plan d'action
GOUVERNANCE	1. Organisation agile, participative et pérenne, définition des responsabilités RSE (direction, fiches métiers, ...)	1.1. Intégrer la RSE dans les métiers, les pratiques et les prises de décisions 1.2. Créer une organisation agile et sans silo (transversalité inter-secteurs) qui adapte les plans de charge aux missions à réaliser et permet aux salariés d'être "tous développeurs", garantissant la pérennité de la SEM 1.3. Développer un processus d'organisation apprenante à l'échelle de la société
	2. Labellisation et certification	2.1. Se faire labelliser RSE d'ici 2025 et obtenir des labels pour nos programmes immobiliers qui vont au-delà des réglementations environnementales
	3. Communication RSE interne et externe	3.1. Avoir une communication interne et externe qui intègre et valorise systématiquement des informations en lien avec notre stratégie RSE
	4. Qualité de gestion et communication avec les instances	4.1. Asseoir les règles éthiques et conforter les informations communiquées au CA. 4.2. Améliorer l'efficacité de la gestion patrimoniale
SOCIAL	5. Dialogue social	5.1. Mettre en place un processus de décision participatif, clair et structuré avec un CSE fluide et optimisé 5.2 Transmettre l'information de façon transparente, planifiée et homogène pour tous 5.3. Adapter nos locaux aux besoins des salariés et aux évolutions climatiques
ENVIRONNEMENT	6. Sensibilisation RSE & écogestes (interne)	6.1. Etre plus vertueux (énergie, déchets, ...) dans notre fonctionnement interne : locaux, déplacements, ...
	7. Préserver la biodiversité et limiter l'artificialisation des sols	7.1. Généraliser le "faire la ville sur la ville" (non artificialisation) 7.2. Désartificialiser/déminéraliser et maintenir et renforcer des trames vertes, bleues, brunes et noires dans les villes 7.3. Eviter / limiter le déplacement de terres polluées et non polluées hors de nos opérations 7.4 Favoriser la préservation des espèces végétales et animales présentes et participer à leur développement
	8. Gestion de l'eau	8.1. Limiter les rejets d'eau vers les réseaux d'assainissement et tendre vers le 0 rejet ou le 100% infiltration 8.2. Limiter la consommation d'eau potable dans les espaces publics et privés
	9. Développer des opérations « circulaires » (zéro déchets)	9.1. Promouvoir / faire plus de réhabilitations 9.2. Etudier systématiquement les opportunités de réemployer des matériaux issus de la déconstruction (pour nos opérations/différents secteurs/acteurs extérieurs)
	10. Co-construire la ville basse énergie et bas carbone	10.1. Limiter les consommations d'énergie et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans nos opérations 10.2. Diminuer l'intensité carbone de nos matériaux de construction
ECONOMIE	11. Qualité d'accueil et de vie des usagers	11.1. Produire des logements accessibles et des aménagements de qualité, au service de tous les habitants (accès aux services, ESS, mobilités douces, ...), favorisant la mixité urbaine (rdc actifs, création d'emploi, ...) 11.2. Produire une ville fraîche adaptée aux évolutions climatiques 11.3. Promouvoir une démarche de concertation sur les différentes opérations
TERRITOIRE	12. Relations fournisseurs et achats responsables	12.1. Développer des relations fournisseurs et partenariales transparentes, de qualité, diversifiées et ancrées dans la durée 12.2. Encourager l'achat local / au bénéfice des acteurs économiques du territoire

Les enjeux et objectifs déclinés dans le plan d'action permettent de progresser dans notre production, **tant sur les aspects environnementaux (décarbonation, réemploi, recyclage, ville rafraîchie, nature en ville...)** que sur les usages (espaces publics, rez-de-ville et animation...). Ils viennent aussi compléter et actualiser les exigences de l'aménageur concernant le logement tant en qualité d'usage que de fabrication. Les ambitions ainsi affirmées doivent être au service de projets exigeants mais aussi réalistes. **La participation citoyenne** est un des autres axes de notre stratégie RSE et du plan d'actions afférent.

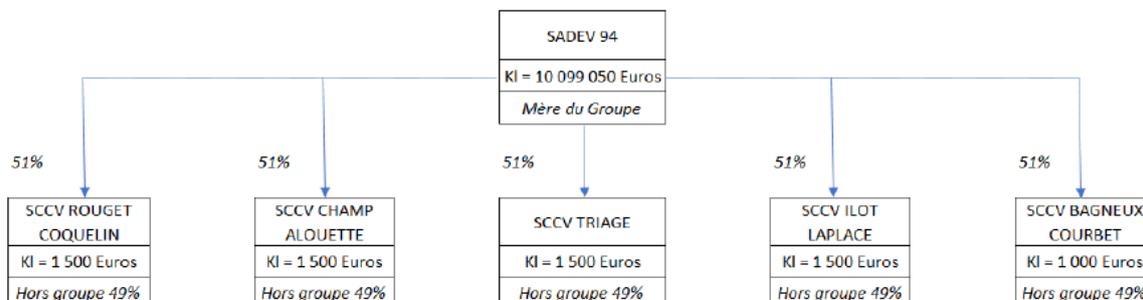
Tant sur le volet interne que sur le volet opérationnel, des indicateurs permettant de mesurer la progression de chaque objectif ont été déterminés. Concernant le volet opérationnel, beaucoup d'indicateurs étant mobilisables, un affinage devra sans doute avoir lieu à l'issue de la première évaluation.

La première évaluation du plan d'actions sera menée en 2024 et présentée dans le prochain rapport du mandataire pour l'exercice 2024.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

### III. ETAT DES PRISES DE PARTICIPATION - SITUATION DU GROUPE

- Organigramme simplifié du groupe



- Fiche d'identité de chaque filiale/opération

SCCV Rouget Coquelin – Vitry-sur-Seine	
Date de création CA	30/04/2015
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 %    Pierreval : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	08/12/2015 RCS 815 132 246.
Terrain d'assiette	Lot BD de la ZAC Rouget de Lisle à Vitry-sur-Seine
Contenu du projet	5.631 m <sup>2</sup> de logements en accession, représentant environ 90 logements 650 m <sup>2</sup> de commerce
Budget prévisionnel	17,2 M€ HT
Résultat prévisionnel	2,8 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	1,4 M€ HT

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

SCCV Ilot Laplace - Arcueil	
Date de création CA	13/05/2016
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 %    Expansiel : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	Février 2017 RCS 827 476 185
Terrain d'assiette	Ilot Laplace au sein de la ZAC de la Vache Noire à Arcueil
Contenu du projet	3582 m <sup>2</sup> de logements en accession : 59 logements en accession à la propriété, 39 logements sociaux, 8 ateliers d'artistes 305 m <sup>2</sup> de commerces (2)
Budget prévisionnel	13,7 M€ HT
Résultat prévisionnel	759 K€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	435 K€ HT

SCCV Champ de l'Alouette – Champigny-sur Marne	
Date de création CA	12/05/2017
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 %    Promex Partners : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	Octobre 2017 RCS 832 797 716
Terrain d'assiette	Terrains acquis par Sadev 94 à Champigny-sur-Marne
Contenu du projet	206 logements dont 110 en accession libre, 30 en logements locatifs intermédiaires pour IN'LI et 66 logements sociaux pour I3F 1939 m <sup>2</sup> de bureaux : Espace départemental des Solidarités (EDS) pour le CD94 + 2 niveaux de sous-sol de parking, soit 250 places de stationnement dont 30 pour l'EDS.
Budget prévisionnel	39,3 M€ HT
Résultat prévisionnel	2,95 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	Sans objet. (1,3 M€ engagés)

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

SCCV VSG Triage – Villeneuve-Saint-Georges	
Date de création CA	13/05/2016
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % SNBCP (filiale Pierreval) : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	23/06/2017 RCS 830 483 012
Terrain d'assiette	Terrains acquis par Sadev 94 à Villeneuve-Saint-Georges
Contenu du projet	Initial : 280 logements (70% en accession à la propriété et 30 % de logements sociaux), une maison de quartier de 600 m <sup>2</sup> , 3.000 m <sup>2</sup> de locaux d'activités. Reprogrammation 2018 : 310 logements 217 destinés aux logements en accession à la propriété (70 %) et 93 logements sociaux (30%) + 358 places de stationnement 2 619 m <sup>2</sup> de locaux d'activités + 29 parkings destinés aux activités et entrepôts 398 m <sup>2</sup> de commerces
Budget prévisionnel	55 M€ HT
Résultat prévisionnel	3,2 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	1,6 M€ HT

SCCV Bagneux Courbet - Bagneux	
Date de création CA	10/12/2019
Répartition du capital	Sadev 94 : 51 % Emerige Résidentiel : 49 %
Dépôt des statuts et immatriculation	18/12/2019 RCS 341 214 971
Terrain d'assiette	Lot L5 de la ZAC Victor Hugo à Bagneux
Contenu du projet	9851 m <sup>2</sup> de logements : 146 logements neufs en accession libre dont 5 logements affectés à 3 bureaux et 2 ateliers d'artisanat en RDC. 4 bâtiments reliés par 3 cours thématiques : la cour des jardins, la cour des voisins, la cour artisanale. 72 places de parkings en infrastructure
Budget prévisionnel	38,5 M€ HT
Résultat prévisionnel	3,5 M€ HT
Marge prévisionnelle Sadev 94	1,75 M€

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## IV. EVOLUTIONS STATUTAIRES ET DE L'ACTIONNARIAT INTERVENUES DANS L'ANNEE

### IV.1 - Evolutions statutaires

#### a - Présentation des modifications statutaires intervenues dans l'année

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Néant
Objet de la modification	Néant

#### b - Historique des 5 dernières années

Date de l'assemblée générale extraordinaire	Néant
Objet de la modification	Néant

### IV.2 - Evolutions de l'actionariat

#### a - Composition de l'actionariat et évolution au cours de l'année

La composition de l'actionariat est rappelée au chapitre I.4. Elle n'a pas évolué en 2023.

#### b - Opérations ayant modifié l'actionariat au cours de l'année

Néant.

#### c - Historique des 5 dernières années

Date de l'opération	Nature de l'opération	Vendeur	Acquéreur
01/01/2021	Transfert de 107 actions	Colas Ile-de-France Normandie	Colas France
29/06/2021	Cession de 156 actions	Département du Val-de-Marne	EPT Grand-Orly Seine Bièvre
29/06/2021	Cession de 156 actions	Département du Val-de-Marne	Commune de Bagneux
29/06/2021	Cession de 1 action	Département du Val-de-Marne	Commune d'Arcueil

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## V. BILAN DE GOUVERNANCE

### V.1 - Réunions du conseil d'administration

Conseil d'administration du 31 mars 2023	Administrateurs publics présents	Conseil d'administration du 16 mai 2023	Administrateurs publics présents
<p>Ordre du jour principal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Projet stratégique de Sadev 94 (2023 – 2026)</b></li> <li>- <b>Autorisation du Conseil d'administration concernant la mise en place de financements nécessaires aux opérations confiées à Sadev 94</b></li> </ul>	<p>CD 94 (1/4)</p> <p>EPT GOSB</p> <p>Arcueil</p> <p>Bagneux</p> <p>Champigny-sur-Marne</p> <p>Ivry-sur-Seine</p> <p>Villejuif</p> <p>Villeneuve-le-Roi</p> <p>Vitry-sur-Seine</p> <p>Assemblée spéciale (2/2)</p> <p>Administrateurs publics représentés</p> <p>CD 94 (3/4)</p> <p>Valenton</p> <p>Administrateurs publics absents</p> <p>-</p>	<p>Ordre du jour principal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Information du Conseil d'administration pour la nomination du Commissaire aux Comptes titulaire et du Commissaire aux Comptes suppléant, lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.</b></li> <li>- <b>Projet de rapport de gestion de Sadev 94 sur l'activité de la société au cours de l'exercice 2022.</b></li> <li>- <b>Arrêté des comptes au 31 décembre 2022.</b></li> <li>- <b>Informations et autorisation du Conseil d'administration concernant la mise en place de financements nécessaires aux opérations confiées à Sadev 94.</b></li> <li>- <b>Information au Conseil d'administration sur les opérations confiées à Sadev 94, sur l'avancement des opérations de co-promotion, sur les études et sur la candidature de Sadev 94 à des consultations, sur les décisions des Commissions d'appel d'offres de Sadev 94</b></li> <li>- <b>Information au Conseil d'administration sur les actions menées par la Fondation d'entreprises Sadev</b></li> </ul>	<p>CD 94 (1/4)</p> <p>EPT GOSB</p> <p>Bagneux</p> <p>Ivry-sur-Seine</p> <p>Villejuif</p> <p>Vitry-sur-Seine</p> <p>Villeneuve-le Roi</p> <p>Assemblée spéciale (1/2)</p> <p>Administrateurs publics représentés</p> <p>CD 94 (1/4)</p> <p>Assemblée spéciale (1/2)</p> <p>Administrateurs publics absents</p> <p>CD 94 (2/4)</p> <p>Arcueil</p> <p>Champigny-sur-Marne</p> <p>Valenton</p>
<p>Conseil d'administration du 19 septembre 2023</p> <p>Ordre du jour principal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Révocation du mandat social de Directeur général de Monsieur Christophe RICHARD</b></li> <li>- <b>Nomination de Monsieur Mathias DOQUET-CHASSAING en tant que Directeur général, mandataire social de SADEV 94</b></li> <li>- <b>Composition de la Commission d'appel d'offres et désignation de ses membres</b></li> </ul>	<p>Administrateurs publics présents</p> <p>CD 94 (2/4)</p> <p>EPT GOSB</p> <p>Ivry-sur-Seine</p> <p>Villejuif</p> <p>Villeneuve-le Roi</p> <p>Vitry-sur-Seine</p> <p>Assemblée spéciale (1/2)</p> <p>Administrateurs publics représentés</p> <p>CD 94 (2/4)</p> <p>Champigny-sur-Marne</p> <p>Arcueil</p> <p>Bagneux</p> <p>Assemblée spéciale (1/2)</p> <p>Administrateurs publics absents</p> <p>Valenton</p>	<p>Conseil d'administration du 5 décembre 2023</p> <p>Ordre du jour principal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rapport sur les actions entreprises par Sadev 94 à la suite des observations de la Chambre régionale des comptes.</b></li> <li>- <b>Approbation d'une charte de déontologie.</b></li> <li>- <b>Information sur l'arrêté du 17 mars 2023 fixant la liste des fonctions nationales politiquement exposées en application de l'article R. 561-18 du code monétaire et financier.</b></li> <li>- <b>Présentation des comptes de résultat révisé 2023 et prévisionnel 2024.</b></li> <li>- <b>Présentation du plan à moyen terme relatif aux exercices 2024 et 2025.</b></li> <li>- <b>Information et autorisation du Conseil d'administration concernant à la mise en place de financements nécessaires aux opérations confiées à Sadev 94.</b></li> <li>- <b>Information au Conseil d'administration sur les opérations confiées à Sadev 94, sur l'avancement des opérations de co-promotion, sur les études et sur la candidature de Sadev 94 à des consultations, sur les décisions de la CAO de Sadev 94</b></li> <li>- <b>Information au Conseil d'administration sur les actions menées par la Fondation d'entreprises Sadev</b></li> </ul>	<p>Administrateurs publics présents</p> <p>CD 94 (2/4)</p> <p>EPT GOSB</p> <p>Arcueil</p> <p>Ivry-sur-Seine</p> <p>Valenton</p> <p>Villejuif</p> <p>Vitry-sur-Seine</p> <p>Administrateurs publics représentés</p> <p>CD 94 (1/4)</p> <p>Bagneux</p> <p>Assemblée spéciale (2/2)</p> <p>Administrateurs publics absents</p> <p>CD 94 (1/4)</p> <p>Champigny-sur-Marne</p> <p>Villeneuve-le Roi</p>

### V.2 - Réunions de l'assemblée spéciale

Néant

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## V.3 - Réunions de l'assemblée générale

Assemblée générale du 15 juin 2023	Actionnaires publics présents
<b>Ordre du jour principal</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Désignation d'un commissaire aux comptes, sur proposition du Conseil d'administration, pour la période de 2023-2029.</li><li>- Présentation du rapport de gestion du Conseil d'administration, du rapport général des Commissaires-aux-Comptes et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.</li><li>- Présentation et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022.</li><li>- Présentation et approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022.</li><li>- Quitus aux administrateurs pour l'exercice 2022.</li><li>- Affectation du résultat comptable de l'exercice 2022.</li><li>- Présentation et approbation du rapport spécial des Commissaires aux comptes, sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de Commerce, pour l'exercice 2022.</li></ul>	EPT GOSB
	Alfortville
	Arcueil
	Bonneuil
	Fresnes
	Gentilly
	Ivry-sur-Seine
	Villejuif
	Actionnaires publics représentés
	Bagneux
	Cachan
	Chevilly-Larue
	Choisy-le-Roi
	Fontenay-sous-Bois
	L'Haÿ-les-Roses
	Valenton
	Villeneuve-le-Roi
Vitry-sur Seine	
Actionnaires publics absents	
CD 94	
Champigny-sur-Marne	
Limeil-Brévannes	

## V.4 - Informations sur la rémunération des représentants de la collectivité, mandataires sociaux

Le Conseil d'administration de Sadev 94 du 9 décembre 2004 a décidé d'attribuer une **prime de présence dite « jetons de présence » de 150 € aux administrateurs présents au dit Conseil**. Pour la percevoir, les administrateurs publics doivent préalablement avoir obtenu l'autorisation de leur assemblée délibérante. Dans le cas contraire, cette indemnisation n'est pas versée. Elle n'est pas versée non plus à ceux qui ont exprimé leur refus de la percevoir, quand bien même leur assemblée locale les y aurait autorisés.

**Aucune autre rémunération n'est perçue** par les représentants des actionnaires publics de Sadev 94.

### Versement des jetons de présence 2023

	Actionnaire	Mandataire(s) désigné(s)	Date de désignation	Présence au CA du 31 mars 2023	Présence au CA du 16 mai 2023	Présence au CA du 19 septembre 2023	Présence au CA du 5 décembre 2023	Montant versé
<b>Actionnaires publics</b>	Département du Val de Marne	Olivier CAPITANIO	19/07/2021					0
		Tonino PANETTA	19/07/2021					0
		Michel DUVAUDIER	19/07/2021	X		X	X	450
		Hocine TMIMI	11/07/2022		X	X	X	450
	Champigny-sur-Marne	Laurent JEANNE	15/07/2020	X				non autorisé
	Ivry-sur-Seine	Romain MARCHAND	09/07/2020	X	X	X	X	600
	Vitry-sur-Seine	Pierre BELL-LLOCH	19/05/2021	X	X	X	X	600
	Villejuif	Pierre GARZON	29/09/2021	X	X	X	X	600
	Villeneuve-le-Roi	Dominique FOSSEYEU	18/06/2020	X	X	X		450
	Valenton	Nathalie MALACAN	23/07/2020				X	150
	Grand-Orly Seine Bièvre	Michel LEPRETRE	13/04/2021	X	X	X	X	600
	Bagneux	Yasmine BOUDJENAH	15/12/2020	X	X			300
	Arcueil	Sophie PASCAL-LERICQ	14/09/2020	X			X	300
	Cachan	Hélène de COMARMOND	24/06/2020	X				refus
Bonneuil-sur-Marne	Denis OZTORUN	11/06/2020	X	X	X		450	
<b>Total</b>								<b>4950</b>

## V.5 - Principaux risques et contrôles dont fait l'objet la société

### a - Principaux risques et incertitudes

La forte inflation constatée depuis mi-2022, laquelle a entraîné une hausse subite et très importante des taux bancaires a profondément restreint la conclusion de prêts bancaires (entre 2023 et 2024, les banques ont accordé, en nombre, 36 % de crédits en moins, et ce par rapport à une période qui était déjà en baisse. La baisse totale sur 2 ans (2022-2024) est de -53 %.

Le volume des transactions immobilières a logiquement été atteint : - 21 % en France et - 20,25 % dans le Val-de-Marne.

De ce fait les promoteurs ont réajusté rapidement leurs perspectives, pour tenir compte de la baisse des réservations de logement. Ils ont été contraints de réviser à la baisse les bilans d'opération, et certains ont choisi de mettre en suspens leurs projets dans l'espoir d'obtenir de meilleurs prix à l'avenir. Les mises en chantier ont notamment baissé de 23 % en 2023.

Dans un marché où l'immobilier tertiaire était déjà très atone, le marché global de l'immobilier connaît depuis 2022 une crise significative qui atteint également le niveau des prix de vente, notamment en région parisienne ( - 7 % en 2023).

L'impact de cette crise pour Sadev 94 est double :

- L'augmentation des taux d'intérêts, pour une entreprise qui a énormément recours à l'emprunt pour financer les opérations concédées, a eu un effet immédiat sur le montant des frais financiers, qui ont augmenté de 140 % par rapport à 2022. Ces augmentations viennent déséquilibrer les bilans d'opérations et Sadev 94 résiste autant que possible à faire des choix qui impacteraient la qualité de la production urbaine.
- La frilosité des promoteurs se traduit pour Sadev 94, depuis début 2023, par des reports de ventes de charges foncières ou de signatures de promesse de vente. La situation d'attente généralisée impose à l'entreprise de trouver des relais de croissance. En 2023, la co-promotion et les activités d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage ont un peu compensé le manque de chiffre d'affaires. Cependant la trésorerie de l'entreprise est fortement mise à l'épreuve. Or la solution d'emprunter, pour passer ce cap, est devenue trop onéreuse.

## b - Contrôle interne

Sans objet.

## c - Contrôles externes

Le tableau récapitule les contrôles exercés au cours de l'exercice écoulé :

Contrôle	Date	Remarques formulées
Commissaires aux comptes	Rapport présenté en AG du 15/06/2023	Certification sans réserve
Préfecture (contrôle de légalité)	Transmission au fil de l'eau des PV de CA, d'AG et des comptes annuels	néant
Chambre régionale des comptes	Rapport notifié le 01/02/2022	Voir rapport et réponse apportée : <a href="https://www.ccomptes.fr/system/files/2022-05/IDR2022-16.pdf">https://www.ccomptes.fr/system/files/2022-05/IDR2022-16.pdf</a>
Services fiscaux	non	
Inspection générale des finances	non	
Mission interministérielle d'inspection du logement social	non	
URSSAF	non	
Autres : ...		

## VI. ANNEXES

### VI.1 - Rapport annuel d'activité 2023

### VI.2 - Comptes annuels 2023

### VI.3 - Comptes consolidés 2023

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Engagé

pour une ville

# durable

&  
accueillante

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEI-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

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

# EDITORIAL

de **PIERRE GARZON**  
Président de Sadev 94



L'année 2023 a permis une réflexion approfondie sur les trois premières années de ce mandat, marquées par un engagement sans faille des élus malgré un contexte post-pandémique difficile. Les crises sociales, économiques et financières ont profondément impacté notre secteur, avec une demande de logements qui a franchi la barre des 700 000 en Île-de-France, dont plus de 100 000 dans le Val-de-Marne.

Face à ces défis, Sadev 94 reste engagé dans ses missions. Nos actions comprennent la pose de premières pierres, l'inauguration de nouveaux espaces, des réunions de concertation, des balades urbaines et l'adoption d'un projet stratégique ambitieux par notre conseil d'administration.

Ce rapport d'activité détaille nos opérations variées et témoigne de notre engagement pour développer des environnements urbains de qualité, où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

Nos territoires font face à des défis inédits, mais notre engagement pour un développement durable en Île-de-France et aux portes de Paris est plus fort que jamais.

Nous considérons l'échelle communale comme un lieu essentiel de dialogue et de construction de projets fédérateurs et innovants. À travers les pages de ce rapport, nous espérons vous transmettre les valeurs qui animent notre action et notre détermination à maintenir le cap de l'aménagement public.

**En tant qu'aménageur de référence, Sadev 94 s'engage à garantir une qualité architecturale et paysagère, une programmation réfléchie et une cohérence urbaine, répondant ainsi aux attentes des collectivités qui nous ont confié leur mandat.**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



Accusé de réception en préfecture  
094-21940223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# SOMMAIRE

- 01** Édito  
du directeur  
général  
04
- 02** Les faits  
marquants  
06
- 03** Les  
chiffres-clés  
10
- 04** Gouvernance  
13
- 05** Imaginer, concevoir  
et réaliser une ville  
accueillante  
14
- 06** Sadev 94  
Partenaire engagé  
des collectivités  
16
- 07** Nos  
opérations  
détaillées  
20
- 08** Fondation  
Sadev  
76



# ÉDITO

de Mathias  
Doquet-Chassaing  
Directeur général  
de Sadev 94

“

Consolider nos savoir-faire  
en adoptant une stratégie  
de responsabilité sociétale  
de l'entreprise.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## Face à la crise, tenir bon et ne pas se renier.

**E**ffectivement 2023, aura été marquée par des prémices annonciateurs de difficultés par l'ensemble des acteurs du développement de la Ville.

Néanmoins et comme rappelé dans les quelques mots du Président de Sadev 94, cette année écoulée aura été particulièrement riche et dense malgré un fléchissement des ventes de charges foncières.

Comités de pilotages, réunions publiques, pauses de première pierre, inaugurations, participations à des salons, interventions lors de conférences, développement, un Comité RSE qui analyse/produit/propose, **l'agenda 2023 a été une nouvelle fois chargé.**

**Les équipes sont mobilisées dans ce contexte de crise du financement des particuliers qui nous a tous précipités dans une crise immobilière assez paradoxale.**

**Et quel paradoxe !** Le besoin de logement est pourtant toujours criant, les locataires veulent louer mais ne trouvent pas, les acquéreurs veulent acquérir mais ne peuvent pas ou du moins sont tétanisés, les promoteurs veulent développer et les aménageurs veulent continuer à aménager la ville d'aujourd'hui et de demain plus résiliente, plus accueillante, plus durable et plus économe.

Comme nous ne sommes pas à un paradoxe près, ces mêmes potentiels acquéreurs ou futurs locataires reprochent aux élus de trop densifier nos villes et ainsi opposent des injonctions contradictoires dans la même journée.

Il faut construire des logements, ne pas construire trop haut et libérer le sol. **La résolution d'une unique équation à trois inconnues reste assez délicate.**

Le risque de cette situation c'est la fossilisation de la ville (alors même que nous partageons la volonté de reconstruire la ville sur elle-même mais en mieux) et de ne pas sortir de ces paradoxes.

**Alors comment, allons-nous, collectivement, répondre à ce défi ?** Albert Einstein a développé « *au milieu de toute crise se trouve une opportunité* ». Effectivement j'en vois une et elle émerge déjà, c'est la collaboration et la transparence entre élus, aménageurs et promoteurs.

**Travaillons à livre ouvert, en transparence et pour une cause commune.**

Ça peut paraître un vœu pieux mais ce processus a commencé et comprenons que c'est le seul moyen de répondre au défi actuel.

Notre cause commune c'est de faire émerger une solution à cette équation contrainte : acceptabilité de la densité, impératifs environnementaux, immobilier de qualité et économie viable pour l'ensemble des acteurs. Je ne doute pas que collectivement nous résoudrons ce paradoxe.

Faire et mieux faire avec toutes les parties prenantes est un objectif, tout comme réinsuffler l'anticipation et le temps long. La diversification des pratiques et l'élargissement du périmètre d'intervention, tout comme oser ré-intervenir, réhabiliter et assumer un devoir de suite doivent s'inscrire plus encore dans l'ADN de Sadev 94.

C'est la spécificité de Sadev 94 qu'il nous faut encore et toujours consolider. Cela nous invite également à promouvoir des équipes projets, des concepteurs soutenant l'inventivité opérationnelle. Consolider nos savoir-faire en adoptant une stratégie de responsabilité sociétale de l'entreprise. Cette feuille de route est posée. ●



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Les faits marquants 2023

## FÉVRIER



### Sadev 94 remporte une nouvelle concession d'aménagement à Sucy-en-Brie

Par délibération en date du 15 février 2023, le conseil territorial de l'Établissement Public Territorial a désigné Sadev 94 en qualité d'aménageur, pour lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de la ZAC Cité Verte Fosse Rouge dans le cadre d'une Concession d'aménagement d'une durée de 8 ans.

## MARS



### Mipim 2023

Une édition 2023 bien remplie en présence des élus des collectivités qui nous accordent leur confiance et de nos partenaires.

Adresse de l'établissement public territorial :  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de dépôt en Préfecture : 30/09/2024

## MAI



### Signature de la vente du lot 4G dans la ZAC Ivry Confluences

Sadev 94 a cédé le 20 avril dernier le lot 4G, situé entre le quai Henri Pourchasse et l'avenue de l'Industrie dans la ZAC Ivry Confluences à Ivry-sur-Seine, à Emerige et Vallophis. Le terrain d'une surface de 17 315 m<sup>2</sup> permettra la construction d'un programme immobilier de 38 759 m<sup>2</sup> SDP :

- 35 395 m<sup>2</sup> de SDP à destination de logements (60% de logements en accession et 40% de logements sociaux)
- 3 364 m<sup>2</sup> de SDP à destination d'activités, commerces et services en rez-de-chaussée.



### Signature des accords fonciers entre Gustave Roussy et Sadev 94 au sein de la ZAC Campus Grand Parc

Le 17 mai 2023, Gustave Roussy et Sadev 94 ont signé les promesses de vente des fonciers qui permettront le développement du schéma directeur immobilier de Gustave Roussy et de poursuivre la maîtrise foncière en vue des derniers développements du nord de la ZAC Campus Grand Parc.



### Lancement des Défis Innovation Aménagement du Campus Cachan

Ces Défis s'inscrivent dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Démonstrateur de la ville durable : Habiter la France de demain » porté par la Banque des territoires et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) pour le compte de l'État, dans le cadre de "France 2030". Lauréat de cet AMI, le projet d'aménagement du Campus Cachan fait partie des 39 démonstrateurs urbains sélectionnés en France en 2022, qui se distinguent par leur haut niveau d'ambition sociale et environnementale et leur mobilisation de solutions innovantes de toutes natures (techniques, organisationnelles, etc.).

## JUIN



### Participation au Salon AMIF



### Inauguration du nouveau marché de la ville de Sucy-en-Brie

Cette simple rénovation débutée début 2022 par Sadev 94, s'est au fil des travaux transformée en une totale réhabilitation pour aujourd'hui devenir l'une des halles de marché les plus attrayantes et accueillantes du Val-de-Marne : structure métallique et toiture en Zinc, parements de briques, les espaces intérieurs et stands ont également été totalement réaménagés pour le confort des usagers et des commerçants...

Actes de la Réunion de Présentation  
094-219460223-20240930-DEL-24-192-DE  
Date de clôture de la Mission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



# SEPTEMBRE

**Mathias Doquet-Chassaing, nouveau directeur de Sadev 94**



Il faut pouvoir se réinventer afin d'apporter des réponses originales à l'ensemble des problématiques posées par la production d'une ville résiliente et accueillante.



**Participation aux Universités des Mairies du Val-de-Marne**



**La transformation des bords de Seine de la ZAC Ivry Confluences se poursuit avec la vente du lot 4E**

# OCTOBRE



**Kadans Science Partner annonce le lancement de la construction de The Hive sur la Zac Campus Grand Parc à Villejuif**

Ce lieu innovant, unique ouvrira en 2025 et permettra d'accueillir jusqu'à 1600 chercheurs et entrepreneurs au cœur du biocluster de Villejuif pour accélérer l'innovation en oncologie.



**Pose de la première pierre des programmes Emerige-Valophis et Hibana à Ivry-sur-Seine**

Ce sont 555 nouveaux logements et 23 nouveaux commerces qui viendront contribuer au renouveau de cette ancienne friche industrielle. Cet événement a été suivi par l'inauguration du nouveau marché place Gambetta qui souligne la transformation spectaculaire du quartier Ivry-Port.

Le 19 octobre dernier, Sadev 94 a signé l'acte de vente du lot 4E de la ZAC Ivry Confluences avec Linkcity et Nexity. Conçu par l'agence Castro et Denissouf, l'agence Air Architecture et l'agence Safe Architecture, il comprend un terrain de 13 832 m<sup>2</sup> qui permettra une programmation mixte avec une surface de droits à construire de 33 717 m<sup>2</sup>, dont des logements en accession, des logements locatifs sociaux, des logements locatifs intermédiaires, du coliving ainsi que des commerces, activités et services.



**Inauguration de la résidence Émergences et pose de la première pierre de la résidence Signal à Bagneux**

Ces premiers bâtiments sont les prémices du futur visage de la place Lucie-Aubrac au cœur du projet de réaménagement urbain du quartier nord de la ville. Idéalement desservie par la ligne 4 du métro et bientôt, en 2025, par une station de la ligne 15 du Grand Paris Express, l'avenir de cette place s'annonce animé avec de nouveaux commerces, un marché public et des équipements publics qui en feront un véritable lieu de vie.

## Sadev 94 lance des cycles de conférences et ateliers sur l'aménagement urbain

Le 7 décembre 2023, Sadev94, en collaboration avec le CODEV et l'École d'Urbanisme de Paris, a inauguré son premier rendez-vous sur l'aménagement urbain. Intitulé « Renouer les fils », cet événement a réuni des experts et élus pour discuter des défis actuels de l'aménagement en région parisienne. Face à des constats tels que la concentration des opérations d'aménagement avant 2010 et une production de logements majoritairement diffus entre 2007 et 2017, Sadev 94 lance ces cycles pour aider les élus à mieux comprendre et agir sur ces enjeux. Les thèmes des prochains ateliers incluront l'organisation des compétences, la maîtrise des interrelations entre opérations et le financement de la nature en ville. Ces rencontres visent à favoriser une réflexion et des actions plus cohérentes pour un développement urbain durable.



## Un nouveau Pôle de Vie et d'Activités Économiques au cœur de Vitry-sur-Seine

Le paysage urbain de Vitry-sur-Seine s'apprête à accueillir un projet novateur qui redéfinira la vie quotidienne et le tissu économique de la région. Sadev 94 a signé une Promesse de Vente avec ALSEI, marquant la conclusion fructueuse des négociations pour le dernier lot de la ZAC Rouget-de-Lisle.



## Le Campus dédié à la formation du Domaine Chérioux de Vitry-sur-Seine poursuit son développement avec la vente du lot 2D

Le Domaine Chérioux de Vitry-sur-Seine, voué à devenir un campus d'excellence dédié à la formation professionnelle et à l'enseignement, continue son expansion avec la récente transaction du lot 2D. Le groupe Patriarche s'associe au campus avec un utilisateur de choix désireux de s'établir dans le Val de Marne : l'entreprise COBRO. Spécialisée dans la mise à disposition de moyens de production pour les professionnels du bois.



## Pose de la première pierre de la Résidence de l'Orangerie à Sucy-en-Brie

Cette résidence de qualité, verra le jour au premier semestre 2025 et sera composée de 71 logements en accession, 3 locaux commerciaux et un parking en sous-sol de 92 places. Elle sera le premier des trois projets émergeront autour du « nouveau » marché de la ville.

# Les Chiffres — clés 2023



**1,49 MILLIONS** de m<sup>2</sup>  
surfaces en cours de développement

Logement **734 252 m<sup>2</sup>**  
Tertiaire / activité / commerce **760 100 m<sup>2</sup>**



**1,03 MILLIONS** de m<sup>2</sup>  
surfaces à commercialiser

Logement **500 132 m<sup>2</sup>**  
Tertiaire / activité / commerce **529 824 m<sup>2</sup>**



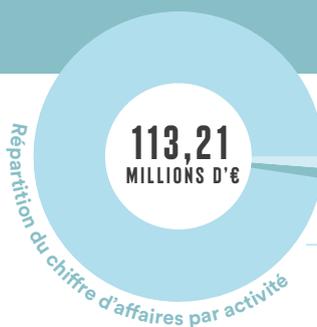
**50 673** emplois  
potentiels liés à la réalisation  
et au développement

Bureau **504 487 m<sup>2</sup>**  
Activité **211 781 m<sup>2</sup>**  
Commerce **43 832 m<sup>2</sup>**

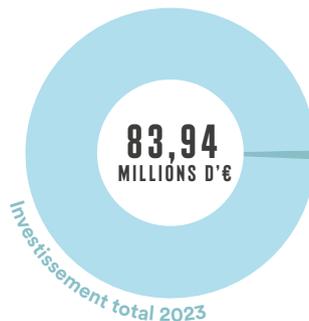


**10 500** logements  
en accession et locatif  
en développement

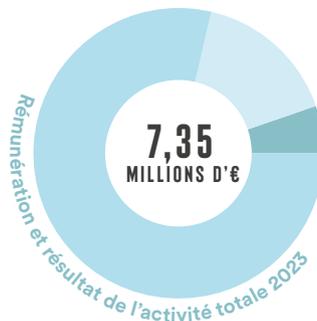
Pour **734 252 m<sup>2</sup>**



**392 194 €**  
Études, conseil et AMO  
**294 316 €**  
Construction  
**112 525 698 €**  
Aménagement



**164 814 €**  
Construction  
**83 779 696 €**  
Aménagement



**1 168 941 €**  
Construction  
**385 527 €**  
Études, conseil et AMO  
**5 796 670 €**  
Aménagement

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE APRÈS IMPÔTS (En million d'euros)



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024





Ecoquartier Victor-Hugo | Bagneux

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Gouvernance

Société d'économie mixte,  
Sadev 94 tire le meilleur  
parti des interactions entre  
acteurs publics et privés.



## Le conseil d'administration

Le président du conseil d'administration est **Pierre Garzon**, maire de Villejuif et conseiller départemental.

### Les membres du conseil d'administration

**Pierre Garzon**,  
Président de Sadev 94, maire de Villejuif  
**Olivier Capitano**,  
Président du conseil départemental  
du Val-de-Marne  
**Michel Duvaudier**,  
Vice-président du conseil départemental  
du Val-de-Marne  
**Tonino Panetta**,  
Vice-président du conseil départemental  
du Val-de-Marne  
**Michel Leprêtre**,  
Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre  
**Sophie Lericq**,  
Maire adjointe d'Arcueil  
**Yasmine Boudjenah**,  
Maire adjointe de Bagneux  
**Denis Oztoran**,  
Maire de Bonneuil-sur-Marne  
**Hélène de Comarmond**,  
Maire de Cachan  
**Laurent Jeanne**,  
Maire de Champigny-sur-Marne

**Romain Marchand**,  
Maire adjoint d'Ivry-sur-Seine  
**Nathalie Malacan**,  
Maire adjointe de Valenton  
**Hocine Tmimi**,  
Conseiller départemental du Val-de-Marne  
**Dominique Fossoyeux**,  
Conseillère municipale de Villeneuve-le-Roi  
**Pierre Bell-Lloch**,  
Maire de Vitry-sur-Seine  
**Anne Mcqueen**,  
Directrice territoriale, Caisse des Dépôts  
**Erwan Tanguy**,  
Semmaris  
**Daniel Duminy**,  
Président de Fayat Énergies Services, Semeru  
**Daniel Aubert**,  
Maire adjoint de L'Haÿ-les-Roses (censeur)  
**Marion Maître**,  
Caisse des Dépôts (censeur)  
**Patrick Flamarion**,  
Directeur régional de Coteg (censeur)

## La répartition du capital

Le capital de Sadev 94 est réparti entre actionnaires publics et privés. Le conseil départemental du Val-de-Marne, l'EPT GOSB et 18 communes sont actionnaires publics ; le reste du capital est détenu par la Caisse des Dépôts et des sociétés de droit privé.

**Capital social** 10 099 050 €  
**Fonds propres** 62 187 293 €

## Collectivités actionnaires

Alfortville  
Arcueil  
Bagneux  
Bonneuil-sur-Marne  
Cachan  
Champigny-sur-Marne  
Chevilly-Larue  
Choisy-le-Roi  
Département du Val-de-Marne  
Fontenay-sous-Bois  
Fresnes  
Gentilly  
Grand-Orly Seine Bièvre  
Ivry-sur-Seine  
L'Haÿ-les-Roses  
Limeil-Brévannes  
Valenton  
Villejuif  
Villeneuve-le-Roi  
Vitry-sur-Seine

## Actionnaires privés

Caisse des Dépôts  
Colas  
Coteg  
Emulithe  
IDF Habitat  
Semeru  
Semmaris

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Imaginer, concevoir & réaliser une VILLE ACCUEILLANTE



Sadev 94 aux côtés  
des collectivités territoriales



**Imaginer** des projets urbains sur mesure et innovants, en partenariat avec les élus et leurs services.



**Développer** sur toutes les échelles de l'aménagement, depuis la construction d'un bâtiment à l'aménagement de plus de 100 hectares, que ce soit seul ou en partenariat avec d'autres intervenants.



**Accompagner** les villes, les territoires et les acteurs privés dans tous leurs projets urbains en leur apportant, à la différence d'autres opérateurs, la vision à long terme indispensable à la réussite de leurs opérations.



**Connaître** vos spécificités, vos contraintes et votre fonctionnement, ce qui fait de nous un partenaire de choix pour la mise en œuvre de vos ambitions urbaines.



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

**Sadev 94 est au service des collectivités et des habitants.  
Son action s'inscrit dans le long terme et dans des relations  
de confiance.**

## Aménager

Pierre angulaire du métier de Sadev 94, qui se traduit par la reconquête et la transformation des friches en quartiers mixtes et vivants, le renouvellement des quartiers de ville, la redynamisation des centres urbains, l'amélioration de l'attractivité économique et l'intégration des exigences environnementales.

## Concerter

Sadev 94 élabore les stratégies, éclaire les choix par ses outils d'aide à la décision, s'implique dans la concertation et la participation des habitants comme des usagers.

## Construire

Plus que jamais, la construction nécessite des compétences et des savoir-faire afin de rendre les bâtiments vertueux écologiquement et adaptés aux besoins des habitants et des usagers. Sadev 94 est riche de ces compétences et les met au service des collectivités : mandat, Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, co-promoteur, ou VEFA.

## Étudier

Sadev 94 dispose d'un savoir-faire pour mener des études stratégiques, urbaines et pré-opérationnelles. Elle accompagne les collectivités dans leur réflexion sur l'évolution et la transformation de leur territoire.

À toutes les échelles, du territoire à la parcelle, Sadev 94 est capable de proposer des solutions adaptées aux besoins et facilite la prise de décision en apportant les éclairages financiers, les modes de montages et les calendriers de mise en œuvre des projets.

## Innovier

Parce que chaque situation est particulière et chaque ville différente, Sadev 94 adapte ses interventions à chaque défi qui se présente à elle. Aussi, même si les opérations d'aménagement sont souvent conduites dans le cadre de concessions d'aménagement, Sadev 94 peut proposer des montages innovants permettant de répondre aux objectifs des collectivités et des projets : PUP, co-promotion, mandats d'aménagement...

## Développer

Sadev 94 connaît son territoire d'intervention, le sud-est de la Métropole, ses acteurs, ses villes et son écosystème. Elle reste à leur écoute pour rechercher et identifier les opportunités permettant aux villes de développer de nouveaux projets répondant à leurs attentes.

## Équiper

Dans le cadre d'un mandat, ou d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Sadev 94 est aux côtés des collectivités et de leur population pour construire des nouveaux équipements publics : parc, gymnase, groupe scolaire, conservatoire, maison de quartier...

**Sadev 94 accompagne  
les villes et les territoires  
depuis les études amont  
jusqu'à la réalisation  
concrète des opérations.  
Sadev 94 vous apporte  
des solutions clés en  
main et sur-mesure.**



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Sadev 94

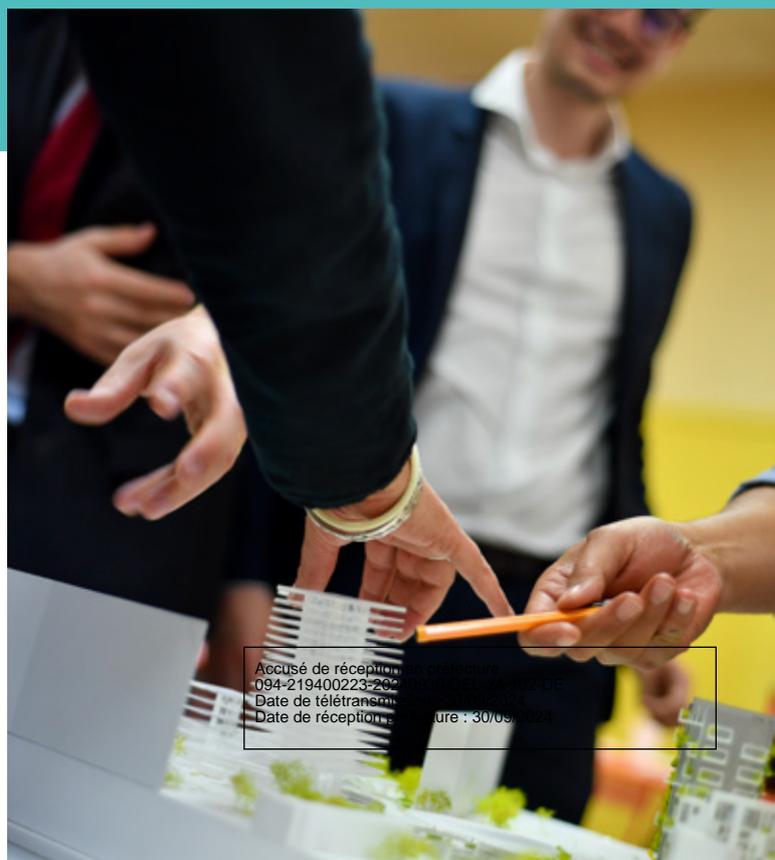
## Partenaire ENGAGÉ des collectivités



Défenseur d'une ville mixte, où l'on peut tout à la fois habiter, travailler, apprendre, se détendre, se cultiver... Sadev 94 place le bien-être de l'humain au cœur de son travail d'aménageur.

Depuis de nombreuses années, Sadev 94 a à cœur de faire venir des entreprises sur son territoire pour y rapprocher les lieux de travail des lieux de vie et ainsi réduire les longs déplacements si consommateurs d'énergie et de temps !

**Nos opérations ouvrent la voie à des modes de vie plus durables** grâce notamment à la réalisation d'espaces publics encourageant les circulations douces et les échanges, de bâtiments moins énergivores, d'espaces naturels plus généreux...



## L'intérêt général guide nos actions et notre vision

Sadev 94 défend une vision de la ville plus dynamique, plus conviviale et plus inclusive, une ville animée et attractive qui bénéficie à l'ensemble de ses habitants. Société d'économie mixte, Sadev 94 allie la souplesse et la réactivité des acteurs privés à la capacité à porter des projets d'intérêt public sur le long terme, le tout en complète transparence.

## Le développement durable, source d'inspiration au quotidien

Aménageur éco-responsable, Sadev 94 n'a pas attendu l'avènement des écoquartiers pour développer un urbanisme durable et réaliser des quartiers mixtes, solidaires et respectueux de l'environnement.

Intégration de la nature en ville, aménagements sécurisés pour les circulations douces et actives, réemploi de matériaux, valorisation des déchets, etc., sont quelques-unes des solutions innovantes proposées par Sadev 94 et ses collaborateurs pour construire la ville résiliente et durable.

## Le territoire, la connaissance fine du sud-est métropolitain

Créée par le département du Val-de-Marne, Sadev 94 a longtemps été l'outil des villes val-de-marnaises pour concrétiser leurs projets d'aménagement. C'est aujourd'hui à l'ensemble des territoires du Sud-Est métropolitain qu'elle apporte toutes ses compétences : expertise foncière, construction d'équipement public, maîtrise d'usage et urbanisme transitoire, participation des habitants, développement économique local, aménagement d'espace public, pilotage financier et juridique.



## La concertation, une méthode pour une ville voulue par tous

En partenariat avec les communes, Sadev 94 associe les habitants aux réflexions sur leur territoire avec des démarches de concertation adaptées : réunions publiques, ateliers, marches urbaines... Quelle que soit la forme définie, les citoyens ont toujours voix au chapitre pour écrire, ensemble, une nouvelle page de leur vie... de leur ville.

## La mixité, un engagement pour des territoires équilibrés

Aménager des quartiers où il fait bon vivre grâce à des équipements publics fonctionnels, des espaces publics fédérateurs, des logements de qualité, des bureaux et locaux d'activités ergonomiques, des commerces et services diversifiés...

“ Sadev 94 insiste sur cette mixité d'usage des programmes qu'elle conçoit pour une ville où il faut bon vivre et travailler.

## L'emploi, notre combat aux côtés des collectivités

Sadev 94 est un outil urbain, mais c'est aussi un outil économique, qui doit contribuer à l'implantation d'emplois pérennes sur les territoires dont elle a la responsabilité. C'est pourquoi, nos programmes intègrent

quasi systématiquement des opérations d'immobilier d'entreprise.  
Accusé de réception en préfecture  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Engager nos compétences d'aménageur public pour (co)-construire la ville durable et accueillante pour toutes et tous

C'est la raison d'être de Sadev 94 depuis mars 2023, qui traduit son engagement dans une démarche de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE).

Elle consiste à :

- être économiquement viable ;
- avoir un impact positif sur la société ;
- mieux respecter l'environnement.

“ La responsabilité d'une organisation vis-à-vis des impacts de ses décisions sur la société et son environnement.

## Un Comité RSE engagé, mobilisé, au travail

Composé de 14 salariés représentant les différentes fonctions de la société, le Comité RSE, se réunit régulièrement afin de piloter et faire avancer le plan d'action pour améliorer l'intégration de la RSE dans les pratiques de Sadev 94, au travers de ses opérations, mais également de son fonctionnement de structure.

## Et en 2023 ?

Des premiers audits internes ont été réalisés en matière :

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

Ces audits et leurs conclusions guideront les prochains travaux de rénovation des locaux et les futurs renouvellements de véhicules.

Parallèlement, le comité RSE a engagé les opérationnels de Sadev 94 dans un large audit des 13 opérations d'aménagement les plus actives de la société. Cet audit a permis d'identifier une prise en compte déjà très présente des enjeux RSE dans nos projets.

D'ores et déjà la gestion de l'eau, la désimperméabilisation, la démarche de participation citoyenne par exemple tiennent une place exemplaire dans les opérations d'aménagement.

Cet audit constitue le point de départ permettant au comité RSE de proposer des axes de progression adaptés pour nos opérations d'aménagement. Par exemple, dans le plan de formation 2023 déployé par Sadev 94 à destination de ses équipes

Un plan d'actions reposant sur 5 PILIERS :



Économie



Social



Environnement



Gouvernance



Territoire

est désormais prévue une catégorie « formation répondant au projet stratégique de l'entreprise ».

Pour 2024, le comité RSE s'est fixé l'objectif de mener cette même démarche d'audit sur nos opérations de construction, et de piloter l'élaboration d'outils méthodologiques internes permettant l'amélioration des pratiques.

“ Déjà, 12 actions ont été engagées en 2023, et notamment la réduction de la pollution numérique, avec une diminution effective du stockage de Sadev 94

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de publication : 30/09/2024  
Date de mise en ligne : 30/09/2024

# EXTRAIT DE L'AUDIT DES OPÉRATIONS



AXE N°8

## Gestion de l'eau

Limitier les débits de rejet d'eau dans les réseaux d'assainissement et limiter la consommation d'eau potable

### 1 opération

visant le 0 rejet

### 83% des opérations

proposent une palette végétale adaptée au changement climatique

### 77% des opérations

proposent un dispositif de gestion de l'eau à ciel ouvert

### 54% des opérations

visent le zéro rejet pour les pluies décennales ou au-delà

### 48% d'espaces

perméables sur les espaces publics

### 30% des opérations

prévoient des dispositifs de réutilisation, d'économie d'eau ou le prescrivent au sein des CPAUPE

### 27% d'espaces

perméables sur les espaces privés



AXE N°9

## Développer des opérations circulaires

Réhabilitation dans les opérations // Présence dans les opérations de matériaux de réemploi ou bio/géosourcé

### DANS 54%

#### des opérations

tout ou partie des programmes intègrent des matériaux de réemploi ou bio/géosourcés

### DANS 46%

#### des opérations

des réhabilitations sont réalisées et/ou prévues

### DANS 36%

#### des opérations

il est prévu l'utilisation de matériaux locaux ou de réemploi pour l'aménagement des espaces publics

### DANS 17%

#### des opérations

il est prévu des programmes réversibles

### DANS 8%

#### des opérations

il est prévu une plate-forme de réemploi



AXE N°10

## Co-construire la ville basse énergie et bas carbone

Limitier les consommations d'énergie et favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans nos opérations // Diminuer l'intensité carbone de nos matériaux de construction

### DANS 62% des opérations

des projets immobiliers visent un seuil supérieur à la RE 2020

### 54% des opérations

intègrent un système de géothermie

### 38% des opérations

ont recours au béton bas carbone

### 31% des opérations

ont réalisé un bilan carbone

### 23% des opérations

intègrent un dispositif de production d'énergies renouvelables



### 50% des projets

proposent une œuvre d'art dans l'espace public ou au sein des opérations immobilières



### 25% des projets

prévoient un tiers-lieu accessible à tous



### POUR 67% des opérations

le confort climatique est donnée d'entrée essentielle



DES PROJETS ont fait l'objet de réunions publiques préalables

Accusé de réception en préfecture  
091-219400223-20240930-DE-24-100-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception en préfecture : 09/10/2024



Paris Est  
Marne et Bois

Vallée Sud  
Grand Paris

Grand Orly  
Seine Bièvre

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# NOS OPÉRATIONS

Acteur majeur de l'aménagement et du développement, Sadev 94 accompagne et traduit les ambitions urbaines et économiques des collectivités territoriales, qui s'expriment au travers d'opérations de grande envergure, à l'échelle val-de-marnaise, métropolitaine ou francilienne.



<b>1 Arcueil</b>		
La Vache-Noire	22	
Le Chaperon-Vert	23	
Zac du Coteau	24	
Arcueil 4 Chemins	25	
Paul Doumer / Convention	26	
<b>2 Athis-Mons</b>		
Berges de seine, quai de l'industrie	28	
<b>3 Bagneux</b>		
Écoquartier Victor-Hugo	29	
Co-Promotion Bagneux Courbet	30	
Les Musiciens	31	
Zac du Moulin-Blanchard	32	
Albert-Petit/Plaine de Jeux	33	
PUP des Mathurins	35	
<b>4 Bezons</b>		
Cœur-de-Ville	36	
<b>5 Boissy-Saint-Léger</b>		
La Charmeraie	38	
<b>6 Cachan</b>		
Campus Cachan	42	
<b>7 Champigny-sur-Marne</b>		
Les Bords-de-Marne	44	
Simonettes-Nord	45	
<b>8 Choisy-le-Roi</b>		
Le Quartier du Port	46	
Les Hautes-Bornes	47	
<b>10 Gentilly</b>		49
Étude stratégique		
<b>11 Ivry-sur-Seine</b>		50
Ivry Confluences		
<b>12 La Queue-en-Brie</b>		55
Zac Notre-Dame		
<b>13 Orly</b>		56
Trois écoles à rénover		
<b>14 Rungis</b>		57
Le conservatoire		
<b>15 Sucy-en-Brie</b>		59
Zac Centre-Ville		60
Zac Cité-Verte Fosse-Rouge		61
Écoles de la Fosse Rouge		
<b>16 Valenton</b>		62
Zac Val-Pompadour		
<b>17 Villejuif</b>		65
Campus Grand Parc		68
Zac Aragon		69
Groupe Scolaire Nord		
<b>18 Villeneuve-Saint-Georges</b>		71
Quartier de Triage		
<b>19 Vitry-sur-Seine</b>		73
Accusé de réception en préfecture		74
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE		
Date de télétransmission : 30/09/2024		
Date de réception préfecture : 30/09/2024		

### AMÉNAGEMENT



### ENGAGEMENTS DURABLES

Opération Îlot Laplace mixant les fonctions de logements, ateliers et espaces publics et certifiée NF HABITAT HQE Niveau RT2012 -10%



#### Entrée de ville

- 5 HA de ZAC
- 350 logements
- 38 000 M<sup>2</sup> de bureaux
- 1 hôtel de 170 chambres
- 1 cinéma de 6 salles

#### Îlot Laplace

- 7 000 M<sup>2</sup> de SDP
- 98 logements dont 59 en accession et 39 sociaux
- 8 ateliers d'artistes
- 2 commerces
- 2 000 M<sup>2</sup> d'espace public piétonnier paysager

### 2023-2024

**Poursuite du chantier** de la Maison Soulas et extension contemporaine pour l'accueil d'un restaurant.

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

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

### Une entrée de ville diversifiée

Le programme de réaménagement du quartier de la Vache-Noire a transformé ce carrefour routier en une place arborée entourée de 38 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de commerces, d'équipements publics et, surtout, de plus de 350 nouveaux logements, dont une cité paysagère sur le modèle des « cités jardins », destinés à la location de type social.

L'école Aimé-Césaire, une crèche, un hôtel et un cinéma complètent l'ensemble. Enfin, l'ancienne distillerie Anis-Gras est devenue « Le lieu de l'autre », un espace culturel de création contemporaine.

### Le quartier termine sa mue

Les travaux de réhabilitation de la Maison Soulas se terminent en vue de l'implantation d'un restaurant, dernier projet emblématique réalisé dans le cadre de la ZAC.

Les opérations de clôture de la Concession de Restructuration Urbaine engagée en vue de son expiration le 23 septembre 2023 s'achèvent sur la signature d'un protocole entre la Ville, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et Sadev 94, qui porte notamment sur le devenir du 60 avenue Laplace et la rétrocession du foncier acquis dans le cadre de la CRU.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Le Chaperon-Vert



ARCUEIL

## AMÉNAGEMENT

## INITIATIVES

Place du piéton au cœur des espaces avec de nombreuses circulations réservées aux modes doux.



- 1,3 HA de ZAC
- 595 logements diversifiés : 300 en accession, 188 en locatif social et 107 étudiants
- 16 455 M<sup>2</sup> de bureaux
- 700 M<sup>2</sup> de commerces et activités

## 2023–2024

### Préparation de la fin d'opération avec :

- les rétrocessions foncières aux collectivités et propriétaires privés ;
- la clôture financière de l'opération.

## Un quartier repensé pour ses usagers

Des structures pensées pour répondre aux exigences actuelles des populations urbaines, un quartier désenclavé et une circulation piétonne facilitée, c'est le programme du Chaperon-Vert. La convention signée en 2008 avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) avait pour objectifs l'ouverture et la rénovation du quartier du Chaperon-Vert. L'opération s'inscrit dans la Convention de Restructuration Urbaine engagée à proximité pour la transformation du quartier de la Vache-Noire.

Sa transformation répondait à la volonté de la municipalité de proposer des structures modernes adaptées aux besoins des habitants. L'aménagement de cette ZAC par Sadev 94 se traduit par la création d'un groupe

scolaire, d'une résidence étudiante, de logements, de commerces et d'espaces publics. L'ensemble est agrémenté par la Promenade-des-Berges, un parc d'un hectare aménagé sur les rives de l'A6 à l'est du quartier.

## La touche finale

Suite à la cession par Sadev 94 du lot 9 à Ideve et JP Morgan, les travaux de construction du dernier programme d'immobilier tertiaire amorcés fin 2018 se sont achevés fin 2020. Les deux venelles aux abords du lot 9 ont été achevées début 2021. Enfin, l'ensemble des subventions ont été soldées fin 2021. La prorogation de la concession délibérée par la Ville fin 2021 et la signature du protocole de liquidation de la CNU en 2023 ont permis les rétrocessions foncières réalisées fin 2023.

### AMÉNAGEMENT



### INITIATIVES

Opération Écotone labellisée Cradle to Cradle niveau E3, E+C-, niveau E3C2, qui évoluera RE2020, BREEAM VG, Certification HQE BD.  
Gestion ambitieuse des eaux pluviales à ciel ouvert au-delà de la décennale. Création d'un corridor écologique.

- 5,7 HA de ZAC
- 62 000 M<sup>2</sup> DE SDP d'activités économiques
- 9 600 M<sup>2</sup> DE SDP de logements
- 2 HA supplémentaires de parc départemental

### 2023-2024

Sadev 94 accompagne le dépôt d'un nouveau permis de construire permettant l'adaptation de l'opération aux différents avis des autorités et notamment de l'autorité environnementale

Préparation de l'acte de vente et de l'achat du foncier au Département.

“ La réflexion biomimétique a porté sur toutes les dimensions du projet

### Un site à haut potentiel

Forte d'une desserte exceptionnelle, entre l'A6 et la future station de métro Kremlin-Bicêtre Hôpital, la ZAC du Coteau doit faire émerger un nouveau quartier mêlant activités économiques et habitations et préservant les qualités paysagères et écologiques de son site. Aux portes de Paris, elle domine la vallée de la Bièvre et le parc départemental du Coteau. Son aménagement doit répondre à trois impératifs :

- Créer une nouvelle entrée de ville
- Ouvrir le parc sur Arcueil
- Proposer une offre immobilière diversifiée de qualité.

L'extension du parc du Coteau dans la ZAC viendra s'intégrer à 11 hectares d'espaces verts s'articulant entre la coulée verte, le parc Montsouris (Paris), celui des Hautes-Bruyères (Villejuif) et le parc des Lilas (Vitry-sur-Seine).

Menée conjointement par Sadev 94 et la Ville d'Arcueil, l'opération a d'ores et déjà vu la réalisation d'immeubles résidentiels dans cet environnement unique : deux immeubles de 140 ha-

bitations, dont 100 en accession à la propriété et 40 en locatif social, bénéficient d'un panorama exceptionnel sur Paris et la vallée de la Bièvre.

### Vers un nouveau pôle d'activité

La perspective d'extension du parc départemental du Coteau sur plus de deux hectares viendra enrichir les qualités paysagères du site. Avec plus de 60 000 m<sup>2</sup> consacrés à une activité économique diversifiée, l'ensemble des programmes situés sur les îlots nord et sud accompagnera le développement du sud de la capitale. En 2017, le site du Coteau a été retenu dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

Lauréate de cet appel à projets, la Compagnie de Phalsbourg souhaite réaliser un ensemble de 62 000 m<sup>2</sup> SDP à usage de bureaux, hôtel, restaurant, commerces et équipements. Baptisé Écotone, ce programme a fait l'objet d'une promesse de vente signée en juin 2019 pour une livraison prévisionnelle en 2027.

# 4 Chemins



## ÉTUDE



### Des tissus urbains hétérogènes à valoriser

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Arcueil ont désigné le groupement conduit par Sadev 94 pour réaliser l'étude urbaine sur le secteur « 4 chemins » situé à Arcueil.

Le groupement est par ailleurs constitué de Particules (architecte urbaniste), Trait Clair (concertation), EPDC / YETI (VRD / Ecologie Urbaine), Attitude Urbaine (AMO Programmation), Intencités (Commerces Activités) et CDVIA (Mobilité).

Ce territoire est constitué de tissus urbains hétérogènes, parfois peu valorisants, le long de voies structurantes et du faisceau autoroutier qui séparent physiquement, et vraisemblablement mentalement, le secteur des 4 Chemins du reste d'Arcueil.

Néanmoins bien desservi par ce même échangeur, entre Paris et Orly, ce secteur se trouvera en 2025 à 10 minutes à pied d'un pôle de transport d'échelle métropolitaine, lignes 14 et 15 du mé-

tro, de nombreuses lignes de bus, ainsi que de nouvelles polarités accueillant plusieurs milliers d'emplois : à Villejuif dans la ZAC Campus Grand Parc, autour de Gustave Roussy, et au Nord dans la ZAC du Coteau, projet immobilier Écotone, non loin de la future gare de métro Kremlin-Bicêtre Hôpital.

### Un panel citoyen associé à toutes les étapes

L'étude confiée à Sadev 94 a pour objectif de concevoir un projet urbain, de rendre cette entrée de ville plus attractive et de valoriser ce territoire en concertation avec les habitants et les usagers en intégrant les orientations établies par la ville d'Arcueil à savoir : fabriquer un territoire inclusif, durable, plus agréable tout en maîtrisant les dépenses publiques.

Pour cela, un panel citoyen est associé à toutes les étapes de la réflexion en participant aux ateliers de co-construction du projet, à des formations sur la programmation urbaine et l'économie du projet urbain et aux comités de pilotage avec les élus.

Sadev 94 pilote l'ensemble de l'étude, coordonne l'ensemble des partenaires et conduit une étude foncière et pré-opérationnelle afin d'aboutir à un projet partagé répondant aux attentes de chacun.

“ Cette étude a permis de co-construire le scénario de valorisation urbaine de ce secteur.



L'étude s'est terminée en

décembre 2023.

Accusé de réception en préfecture  
094-21940023 094-2408000 D111 12 10 00 00  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception en préfecture : 30/09/2024

## ÉTUDE



### Un quartier requalifié

Sadev 94, qui avait répondu à la consultation pour la concession d'aménagement du secteur Paul Doumer en 2019, s'est jointe au groupement constitué par l'agence d'architecture et d'urbanisme Laq, pour remporter la nouvelle consultation engagée par le territoire Grand-Orly Seine Bièvre et la ville d'Arcueil sur les secteurs « Doumer » et « Convention ».

Le groupement composé également par les bureaux d'étude Ville Ouverte (concertation et programmation), RRA (mobilité) Biodiversité (Écologie), Tribu (Développement Durable et Environnementale), EPDC (Bureau d'étude VRD), Synthèse Architecture (Évaluation Environnementale).

### Différents secteurs réétudiés

La commune a décidé de relocaliser son Hôtel de Ville ainsi qu'une grande partie des services techniques de la ville dans l'ancien siège de la CAVB (Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre) situé à proximité, dans le secteur dit « Convention ». Ces évolutions nécessitent de

réétudier différents secteurs du territoire dit « fond de vallée » en s'appuyant sur les études antérieures afin de définir un projet pour le « cœur de ville » d'Arcueil et préparer une stratégie opérationnelle.

Les conditions géographiques et la situation d'Arcueil ont conduit à des logiques et des qualités urbaines qui lui sont propres.

Comprendre, souligner puis préserver et mettre en valeur ces qualités, dans une perspective de résilience et de respect du vivant au sens large, sont les premiers enjeux qui guideront les décisions au sein du territoire de la vallée de la Bièvre arcueillaise.

Cette étude a permis de construire un projet urbain permettant de mettre en synergie quatre polarités constitutives du centre-ville afin de révéler un « cœur de ville ».

La collectivité a pour ambition d'améliorer la vie quotidienne des habitants en agissant sur les différentes composantes de ce secteur (bâtiments, espaces publics, mobilités, équipements, activités) de s'appuyer sur le « déjà là ».

Par ailleurs, le projet doit répondre aux enjeux du dérèglement climatique. Il porte ainsi de fortes ambitions environnementales et notamment la maîtrise du bilan carbone de l'opération.

Le programme de construction prévisionnel comprendra environ 290 logements, des commerces, le développement d'activités dédiées à l'économie sociale et solidaire, des équipements. Une intervention ambitieuse est également prévue sur les espaces publics afin d'apaiser les mobilités et d'offrir une qualité paysagère, d'usage et d'animation du cœur de ville.



**Ce projet fera l'objet d'une création de ZAC et de la désignation d'un aménageur en fin 2024.**

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 00/09/2024  
Date de réception en préfecture : 30/09/2024



# Berges de Seine

## Quai de l'industrie



ÉTUDE



### Étudier la requalification urbaine et paysagère du quai de l'industrie

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville d'Athis-Mons ont souhaité être accompagnés dans leur réflexion sur la requalification du Quai de l'Industrie, à travers la réalisation d'une étude urbaine et paysagère.

Ils ont désigné pour ce faire un groupement composé de Sadev 94, la Compagnie du Paysage, paysagistes, OTCI, BET VRD, Renfert et Venant, géomètres et Ingéo, bathymétrie.

L'objectif de cette étude consiste à étudier la reconquête des berges de Seine sur la section du Quai de l'Industrie.

### Améliorer les mobilités, valoriser le rapport à la seine

Cette étude devra permettre d'établir d'un schéma d'intentions urbaines et paysagères pour le réaménagement des quais de Seine, intégrant les orientations suivantes :

- apaisement des axes de circulation et optimisation du stationnement ;
- requalification des espaces publics et des cheminements piétons ;
- promotion des mobilités actives par l'intégration du projet de la ligne V7 du réseau Vélo Île-de-France ;
- valorisation de la qualité paysagère et écologique des bords de Seine ;
- réappropriation des quais de Seine par les habitants.

Sadev 94 pilote l'ensemble de l'étude et coordonne les prestataires afin d'aboutir à un projet partagé répondant aux attentes des collectivités.



Réalisation de l'étude pour mi-2024.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Écoquartier Victor-Hugo



## AMÉNAGEMENT



- 19,5 HA de ZAC
- 2 000 logements
- 130 000 M<sup>2</sup> de bureaux
- 15 000 M<sup>2</sup> de commerces
- 1 crèche municipale de 98 berceaux
- 10 classes financées pour un nouveau groupe scolaire de 20 classes construit hors ZAC

## 2024

**Accompagnement** des chantiers immobiliers du secteur 4.

**Poursuite des travaux** phasés pour la réalisation des abords des programmes, livraison en 2024.

**Remise en gestion et** rétrocession du foncier des secteurs achevés (Secteur 1,2 et 3) auprès de la Ville et du CD92.

**Préparation** des futures ventes des lots L1 et G1 en lien avec la SGP dont l'ouvrage est en grande proximité.

## La « première pierre » du Grand Paris

Située au nord de la commune de Bagneux, aux lisières d'Arcueil et de Cachan le long de la RD 920, ex-RN 20, la ZAC Écoquartier Victor-Hugo accueille en son cœur la station terminus de la ligne 4 prolongée du métro, et une gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express (GPE) prévue pour 2025. Ce projet œuvre au développement de l'activité économique tertiaire et commerciale pour un rééquilibrage emplois/habitants à Bagneux.

Sa programmation résidentielle prévoit différents types de logements qui doivent répondre aux attentes de confort autant que de mixité sociale. Une crèche reconstruite et étendue ainsi qu'un nouveau groupe scolaire ont enrichi les équipements publics.

## La ville durable et accessible

Ce projet, inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale et de développement durable, promeut un urbanisme respectueux utilisant des énergies renouvelables comme la géothermie, valorisant les espaces verts, encourageant de nouvelles circulations douces, favorisant l'accessibilité et facilitant la convivialité dans les espaces publics.

## INITIATIVES

- Désimperméabilisation de chaque espace public aménagé avec le déploiement de noues et d'espaces de gestion alternative des eaux pluviales
- Déploiement de techniques de construction biosourcées ambitieuses : maxi-briques, terre crue et structure bois

## En 2023

- **Prorogation** de concession jusqu'en 2028 en encadrant l'intervention de Sadev 94 sur les espaces du pôle gare situés en bordure du périmètre de la ZAC.
- **Rétrocession** du foncier de la crèche Graine de Lune à la Ville.
- **Lancement** d'une consultation en vue de désigner un opérateur et une programmation pour le lot L1 et engagement d'un travail de valorisation du hangar situé au 119 rue de Verdun.
- **Livraison de Network II** et des espaces publics aux abords, ce qui représente l'achèvement des aménagements des secteurs 1 et 2 de la ZAC.
- **Livraison d'Émergence** avec ses 200 logements et le magasin Auchan. Cette livraison s'accompagne de la 2<sup>e</sup> phase de réalisation des aménagements du parvis de la gare Lucie Aubrac.
- **Livraison du lot L5** réalisé en copromotion avec Emerige : ce "bâtiment-œuvre" est le premier livré sur le secteur 4 de la ZAC. En accompagnement de cette livraison, les travaux d'aménagement des espaces publics définitifs sont engagés avec l'équipe de MCE Arte Charpentier et Berim.
- **Relance des études** de pôle avec la Ville, la SGP et Île-de-France Mobilités pour préciser l'organisation provisoire du pôle gare entre la livraison du métro ligne 15 fin 2025 et la fin des aménagements prévus dans le cadre de l'opération en 2028.

“ Ce nouveau quartier s'inscrit dans une démarche de développement durable, privilégie une programmation mixte, circulations douces et transports en commun.

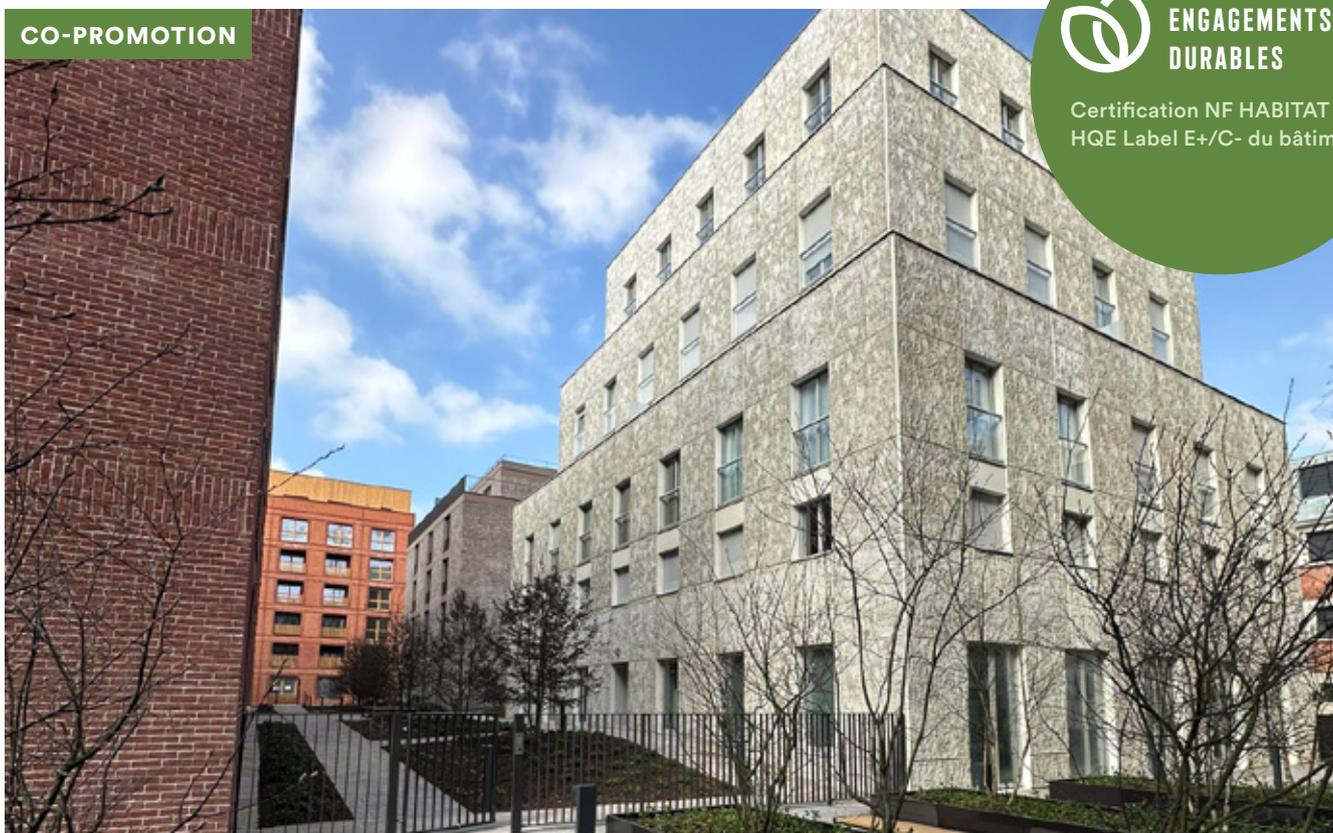
Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

CO-PROMOTION



**ENGAGEMENTS  
DURABLES**

Certification NF HABITAT  
HQE Label E+/C- du bâtiment



## Co-promotion Bagneux Courbet

Une consultation innovante de promoteurs a été lancée en décembre 2018 sur le secteur 4 de la ZAC Écoquartier Victor-Hugo à Bagneux.

Cette consultation avait pour objectif de désigner un opérateur immobilier (Emerige Résidentiel) avec lequel Sadev 94 allait s'associer en vue de développer un programme immobilier sur le lot L5 de la ZAC.

La cession du lot a été signée le 30 décembre 2020 par la SCCV Bagneux-Courbet, détenue à 51 % par Sadev 94 et à 49 % par Emerige.

### Un art de vivre

Le projet prévoit la réalisation d'un ensemble immobilier de 148 logements en accession, avec en rez-de-chaussée 1 000 m<sup>2</sup> de Small Office Home Office (Soho) et de 72 places de stationnement en infrastructure.

“ L'art tient une place importante dans ce projet. Une réflexion est amorcée sur la notion de bâtiment-œuvre.

La ligne directrice de ce projet consiste justement en la création d'une cour artisanale animée par des ateliers en rez-de-chaussée (Soho) visant à accueillir des activités artistiques et/ou artisanales et des espaces partagés au sein de l'ensemble de logements collectifs.

De nombreuses percées visuelles permettent de relier le bâtiment-œuvre en cœur d'îlot ainsi que l'ensemble immobilier à son environnement. L'art tient une place importante dans ce projet au travers des façades en béton matricé sculptées par l'artiste Éva Jospin.

Suite aux opérations préalables à la réception à l'été 2023, et celles de livraison à l'automne 2023, la livraison de ce programme est effective au syndic et aux copropriétaires depuis le premier trimestre 2024.

Les premières activités de graphiste se sont implantées au premier trimestre 2023 dans 2 SOHO, en parallèle de l'installation d'un cabinet d'expert-comptable.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Les Musiciens

## AMÉNAGEMENT

- Foncier : 22 827 M<sup>2</sup>
- SDP totale : 45 260 M<sup>2</sup>
- SDP logement : 42 298 M<sup>2</sup>
- SDP rez-de-chaussée actifs : 1 500 M<sup>2</sup>
- Une crèche de 60 berceaux
- Un théâtre de 400 places
- Des espaces publics requalifiés ou étendus autour d'un parc, d'un mail et d'un parvis

## 2024

Validation du plan guide de la ZAC et poursuite avec la maîtrise d'œuvre (Richez / Berim) et l'AMO DD (Altostep) des études de définition des espaces publics.

**Concertation** préalable pour les futurs espaces publics, et la préfiguration de nouveaux usages avec une réflexion poussée autour de la pratique sportive dans l'espace public et la relocalisation d'un city stade, assurée avec l'appui de l'assistant à maîtrise d'usage La Belle Friche.

**Élaboration des fiches de lots** et des prescriptions de la ZAC. Élaboration du dossier de réalisation permettant l'acquisition d'une partie du foncier aux bailleurs et la préparation de la commercialisation des premiers lots.



## INITIATIVES

- Réalisation d'un bilan carbone à échelle de l'opération
- Maintien de la structure existante de la crèche dans le projet d'extension, pour réduire l'impact carbone
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage dédié « Développement Durable » tout au long de l'opération
- Place importante de la concertation et des préfigurations d'usages dans la démarche de projet

## Mener une transition urbaine, sociale et écologique

Sadev 94, associée à Citallios, a remporté la consultation engagée par l'EPT Vallée Sud Grand Paris pour la concession d'aménagement de la ZAC des Musiciens à Bagneux portant sur la réalisation du projet de renouvellement urbain et social (PRUS) du quartier de la Pierre Plate.

Situé dans le quartier nord de la ville et intégré dans le nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU), le programme de construction envisagé est de l'ordre d'environ 44 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), principalement dédié au logement (environ 600).

La mission de Sadev 94 sera notamment d'accompagner les habitants

de la Pierre Plate dans les processus de mutation à l'œuvre et de les rendre acteurs du projet urbain dans le cadre d'une stratégie d'urbanisme tactique.

Cette transition ira de pair avec le projet de labélisation Écoquartier en cours sur l'ensemble du quartier nord. Les barres réhabilitées, les nouveaux logements viseront à être vertueux d'un point de vue écologique. Ils chercheront une haute performance énergétique et, tout comme les espaces publics, intégreront des usages et des pratiques relevant du modèle de l'écocitoyen.

Fort de son expérience, Sadev 94 s'engage à poursuivre la démarche environnementale développée sur la ZAC Victor Hugo afin d'avancer dans le processus de labélisation Écoquartier. 094-2194-00223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de publication : 30/09/2024

# Zac du Moulin-Blanchard

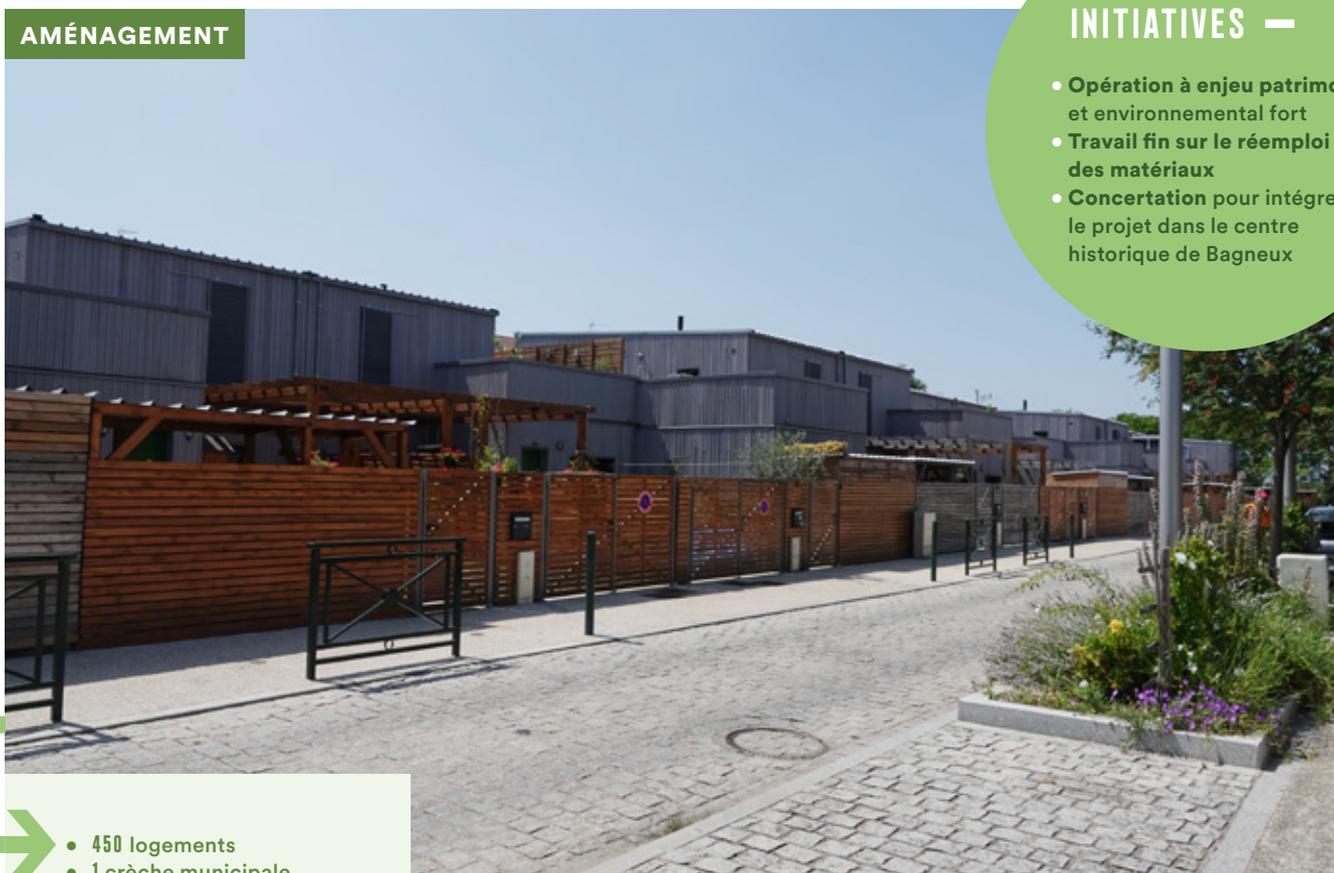


## BAGNEUX

### AMÉNAGEMENT

### INITIATIVES

- Opération à enjeu patrimonial et environnemental fort
- Travail fin sur le réemploi des matériaux
- Concertation pour intégrer le projet dans le centre historique de Bagneux



- 450 logements
- 1 crèche municipale

### 2024

Dépôt de permis de construire et rétrocessions foncières.

### Vers une nouvelle dynamique de quartier

À l'ouest de Bagneux, tout près du centre-ville, la ZAC du Moulin-Blanchard, créée en 2004 par la commune, a fait l'objet d'une convention publique d'aménagement avec la SEMABA qui prévoyait le réaménagement de la rue Ledru-Rollin, la création d'un équipement pour la petite enfance ainsi que l'édification de logements locatifs sociaux et en accession à la propriété selon des formes variées (immeubles et maisons de ville).

### Des logements pour tous

Environ 370 logements ont déjà été livrés et 60 autres le seront d'ici à la fin de l'année. Une opération privée est en cours de montage pour la réalisation d'environ 60 logements et d'une cellule commerciale à l'angle des rues de Fontenay et Salvador Allende.

La réflexion sur la reprogrammation de l'îlot avec la ville de Bagneux est désormais aboutie, et un permis de construire sera déposé en 2024.

### Le transfert d'une concession d'aménagement à Sadev 94

Suite au vote de l'avenant de transfert par le conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris en 2019, Sadev 94 s'est vu transférer la concession en mars 2020.

La nouvelle équipe de MOE, Seyler et Lucan, désignée par le promoteur Pierre Étoile pour élaborer un projet à taille humaine sur cet îlot, est en train de réaliser un travail approfondi d'étude des sols et de structure des bâtiments, ainsi qu'un diagnostic pour le réemploi de matériaux dans le projet.

Cette étape importante d'études et de concertation est nécessaire pour déposer le permis de construire un permis de construire début 2024.

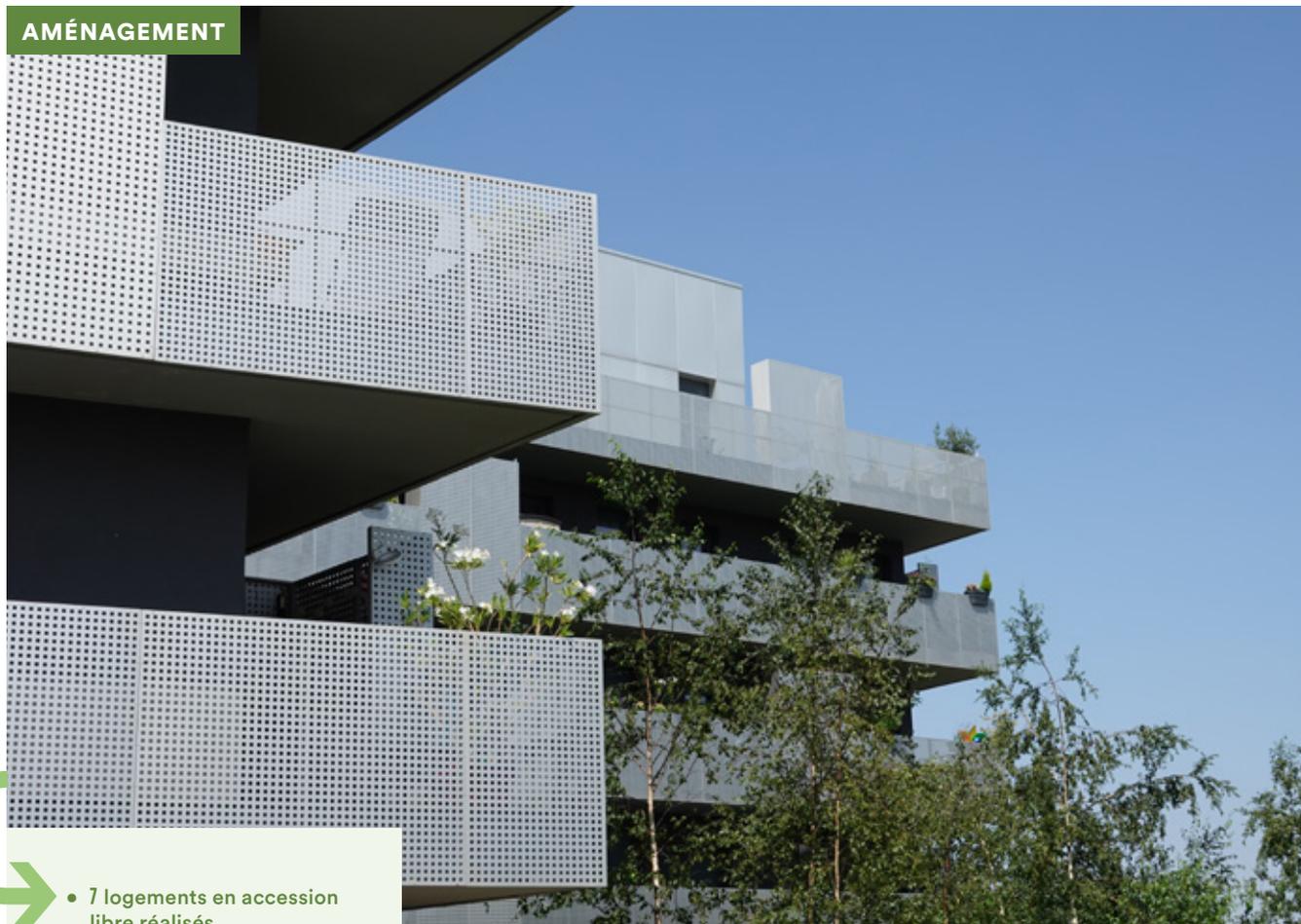
Après la reprise en 2022 du travail de conception du dernier projet immobilier de la ZAC, la dimension patrimoniale de l'îlot Fontenay- Allende a été intégrée à la réflexion menée en vue de sa requalification.

# Albert-Petit

## Plaine de jeux



### AMÉNAGEMENT



- 7 logements en accession libre réalisés
- 34 logements en accession sociale à réaliser
- 5 940 M<sup>2</sup> d'espace public qualitatif aménagés : un square public de 2 930 M<sup>2</sup>
- Un jardin public boisé de 19 257 M<sup>2</sup>
- Des terrasses plantées de 2 145 M<sup>2</sup>

### 2024

**Lancement** de la construction du projet Coopimmo de 34 logements en BRS en 2024.

**Poursuite des études** de MOE des espaces publics en 2024 et travaux de reprise des espaces verts qualitatifs prévus en 2025.

### De la gestion opérationnelle à la concession d'aménagement

L'opération située entre l'avenue Albert-Petit et la Plaine de Jeux à Bagneux a été concédée à la SEMABA en mai 2008. Le programme initial prévoyait 147 logements privés répartis sur 3 lots et 40 logements en locatif social. Le programme privé a été livré en 2016.

Le volet social a évolué vers un projet proposant des logements en « Bail Réel Solidaire », parmi les tout premiers en Île-de-France.

### Des espaces publics signés Sadev 94

Depuis 2016, la SEMABA a confié un mandat de gestion opérationnelle que Sadev 94 a assuré jusqu'en 2019. Par suite de la signature de l'avenant de transfert voté par le conseil territorial de Vallée Sud Grand Paris en décembre 2019, Sadev 94 s'est vu confier la concession d'aménagement. Un dernier lot est sous promesse de vente avec Coopimmo pour un programme de 34 logements en « Bail Réel Solidaire ».

Sadev 94 reste en charge de la réalisation des espaces publics, en cours de conception : aménagement d'un square à l'entrée de la Plaine de Jeux depuis l'avenue Albert-Petit et du che-

minic 2023-2024 des programmes immobiliers  
Accusé de réception en préfecture  
n° 2023-0223-024066-DES-4-progr  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



# PUP des Mathurins



## BAGNEUX

ÉTUDE



### INITIATIVES

- **Gestion partiellement à ciel ouvert** des eaux pluviales et large désimperméabilisations avec la création d'espaces plantés, de noues et d'un parc central de près de 2 hectares.
- **Objectif de labellisation** Écoquartier et Biodiversity Ready
- **Mise en œuvre d'une palette végétale** adaptée au changement climatique
- **Dans le parc**, aires de jeux pensées pour réduire les matériaux non-organiques : jeux en bois et sols en copeaux de bois

### Un projet partenarial d'envergure

L'opération des Mathurins à Bagneux prévoit la réalisation de 300 000 m<sup>2</sup> de SDP, dont 200 000 m<sup>2</sup> environ de logements, sur l'ancien site de la Direction Générale de l'Armement, desservis par une trame viaire à créer. Un parc de 2 hectares doit également voir le jour, dans la prolongation du parc François Mitterrand, existant.

Le pilotage du projet regroupe des partenaires privés, propriétaires du foncier (BNP et LBO France) et des partenaires publics (Vallée Sud Grand Paris et Ville de Bagneux) dans le cadre d'une convention de Projet Urbain Partenarial.

Ce document-cadre fixe les domaines d'intervention des maîtres d'ouvrage ainsi que les modalités de financement des espaces publics.

### Sadev 94 mandataire de la Ville

Sadev 94 a été désignée mandataire des travaux relevant des compétences de la Ville en septembre 2019, et assume donc la réalisation des voiries et du parc de ce nouveau quartier. Après avoir coordonné la désignation d'une maîtrise d'œuvre des espaces publics au dernier trimestre 2019, et de la maîtrise d'œuvre du futur parc du Belvédère en 2021, Sadev 94 a supervisé la réalisation des espaces publics de la première phase du projet. Les trois nouvelles rues ont été mises en service au printemps 2023.

En 2024, Sadev 94 poursuivra les études de maîtrise d'œuvre des espaces publics sur les phases ultérieures de travaux et notamment celles de la phase 2 intégrant le parc public et la poursuite du travail d'interface complexe entre les projets immobiliers en conception et réalisation et les espaces publics et parc.

“ Le projet mettra en relation les parcs alentour et assurera la continuité

paysagère à l'échelle de la ville.

Accusé de réception en date du 30/09/2024  
094-21940023-2024-0930-DE-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception en mairie : 30/09/2024

# Cœur- de-Ville



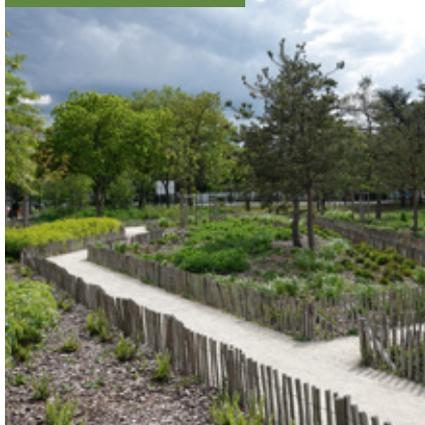
Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



## INITIATIVES

- Label **Écoquartier**
- **Minimisation** des évacuations de terre du macrolot par le régalage sur site de 12 000 m<sup>3</sup> dans l'emprise du parc agrandi
- Réalisation de **nouveaux paysagères** infiltrantes dans le parc pour limiter les ouvrages de rétention des eaux pluviales
- **Remplissage en liège** du gazon synthétique du nouvel équipement sportif (pas d'utilisation de billes en caoutchouc)

## AMÉNAGEMENT



### Un centre-ville entièrement repensé

En développant 110 000 m<sup>2</sup> de logements, de commerces et d'équipements publics, Sadev 94 a pour mission de faire de la ZAC Cœur-de-Ville un lieu de vie incontournable.

Aujourd'hui doté d'un Hôtel de Ville, d'un groupe scolaire composé de 16 classes et d'un complexe sportif, le centre-ville va aussi bénéficier de l'édification de plus de 1 000 logements dont une résidence étudiante et une résidence senior, une galerie commerciale, une salle polyvalente et une quinzaine de locaux associatifs.

L'accès aux équipements publics et aux commerces est facilité par un parking souterrain public de 600 places. Côté espaces publics, le parc Bettencourt sera totalement requalifié.

Une charte de développement durable mise en place par la ville de Bezons s'applique à la création et à la valorisation des espaces verts et des circulations douces comme à la sobriété énergétique des constructions.

**Symbole de l'ambition du projet, la ZAC Cœur-de-Ville a reçu en décembre 2017 le label Écoquartier décerné par le ministère de la Cohésion des Territoires.**



### Les travaux se poursuivent

Le lot A3 de la ZAC a été cédé par Sadev 94 à Cogedim pour la réalisation d'environ 110 logements en accession libre, d'une résidence sénior de 100 logements et d'environ 850 m<sup>2</sup> de locaux associatifs.

Les travaux de construction ont démarré en janvier 2023 pour une livraison en 2025.

Le lot C3 a également été vendu à Cogedim en novembre 2022 pour la réalisation de 45 logements en accession libre. Les travaux de construction ont démarré en janvier 2023 et devraient se terminer au second trimestre 2024.

En 2023, les études de conception des derniers équipements publics de la ZAC ont été réalisées et ont concerné la dernière phase pour la réalisation des espaces publics ainsi que de nouveaux équipements sportifs (un terrain de Football et ses vestiaires, une piste d'athlétisme, un kiosque).

Les consultations travaux des équipements précités ont également été lancées, et les entreprises ont toutes été désignées fin novembre 2023. Le terrain de football et la piste d'athlétisme ont été réalisés et livrés.

En décembre 2023, les deux derniers lots de la ZAC ont été commercialisés auprès de Green City (159 logements et 500 m<sup>2</sup> de commerces) et de Quanim (100 logements et une crèche).

Accuse de réception en préfecture  
500 m<sup>2</sup> de commerces et 124 m<sup>2</sup> de  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
(100 logements et une crèche).

- 20 000 M<sup>2</sup> de commerces
- 1 200 logements avec un objectif de 60 % en accession et 40 % en locatif social
- Complexes sportifs : un stade de football et un terrain d'entraînement, une maison des sports, des terrains de tennis, une piste d'athlétisme, un bâtiment regroupant des vestiaires et des locaux de stockage, un kiosque pour notamment l'organisation d'événements
- 1 groupe scolaire
- 1 résidence étudiante
- 1 résidence senior
- 1 parc rénové et agrandi
- 1 salle polyvalente
- 1 village associatif

## 2023-2024

**Achèvement des travaux** de construction des programmes immobiliers résidentiels confiés à Cogedim comprenant notamment la réalisation d'un village associatif).

**Démarrage des travaux** de construction du lot réalisé par Greencity pour un programme de 5 250 m<sup>2</sup> de logements en accession et 450 m<sup>2</sup> de commerces.

**Vente du dernier terrain de la ZAC** à Quanim qui prévoit d'y réaliser un programme de 6 650 m<sup>2</sup> de logements locatifs intermédiaires.

**Démarrage des travaux** d'aménagement de la dernière phase des espaces publics de la ZAC.

**Construction** d'un local vestiaires et d'un kiosque pour les besoins de l'équipement sportif comprenant une piste d'athlétisme et un terrain de football.



# La Charmeraie

Agence de réception en préfecture  
064219400223024030-DE-C94-102-DE  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



# BOISSY-SAINT-LÉGER

- 7 HA de ZAC
- 46 500 M<sup>2</sup> de logements en accession dont 50 en accession sociale
- 7 500 M<sup>2</sup> de locaux commerciaux, d'activités et/ou de services
- 1 maison des jeunes
- 1 parking public de 140 places

## 2023

**Démolition** de l'ancien foyer Adoma.

**Dépôt du permis de construire** du lot 9.

**Travaux** des chantiers Nexity des lots 1 et 2 (logements, commerces, maison des jeunes, parking).

**Démarrage des travaux** d'espaces publics au nord de la ZAC (requalification de la rue Jacques Prévert, création de la rue Marie Curie, raccordement des lots 1 & 2).

**Études** pour la réalisation du nouvel accès à la gare RER Boissy-Saint-Léger depuis le quartier de la Haie Griselle.

**Lancement de la consultation** pour la désignation d'un groupement promoteur / architecte sur les lots 4 et 5.

## 2024

**Livraison** des lots 1 & 2 par Nexity en septembre et décembre 2024.

**Finalisation des travaux** d'espaces publics fin 2024 sur la partie nord de la ZAC : abords des lots 1 et 2 sur la place, place du Forum prolongée en esplanade (Joséphine Baker).

**Démarrage des travaux** du nouvel accès à la gare RER Boissy-Saint-Léger depuis le quartier de la Haie Griselle.

**Études** pour la démolition du centre commercial Boissy 2.

### AMÉNAGEMENT



### INITIATIVES

- **Inscription** du projet dans la trame verte et bleue du quartier de la Haie Griselle, s'articulant autour de placettes et de 5 lacs urbains, offrant un cadre préservé de toute circulation automobile
- **Conception** de la ZAC comme un îlot de fraîcheur
- **Démolition** du centre commercial permettant de réduire la surface imperméabilisée
- **Végétalisation** d'une dalle d'environ 3000 m<sup>2</sup>
- **Nouvelles paysagères**

“ La nouvelle esplanade Joséphine Baker greffée à un nouvel axe piéton, permettra de relier le quartier à la gare.

### Le quartier du centre commercial se réinvente

Très bien situé, proche de la gare du RER A, le centre commercial Boissy 2 a été construit dans les années 1970. Aujourd'hui, cette construction en béton de 27 000 m<sup>2</sup> qui enclave le quartier de la Haie Griselle est fortement dégradée et occupée seulement au tiers de ses capacités.

La ville de Boissy-Saint-Léger a donc engagé un processus de renouvellement de ce secteur avec la création de la ZAC La Charmeriaie sur un périmètre opérationnel de près de 7 hectares.

### Le projet entre en phase opérationnelle

Afin d'assurer une continuité commerciale essentielle à la vie du quartier, la Ville et Sadev 94 ont fait le choix de démolir en deux phases le centre commercial pour maintenir ouverts les commerces de proximité (supermarché Casino, pharmacie et boucherie). La maîtrise foncière a été finalisée en 2020 pour laisser place aux travaux de restructuration et de démolition partielle du centre commercial. Ils ont été accompagnés d'une communication accrue auprès des habitants : réunion publique, supports physiques (tableau, bache), street art.



**Hélène de Comarmond**

Maire de Cachan

Conseillère métropolitaine déléguée du Grand Paris



**Avec le Grand Paris, il était essentiel de définir, en concertation avec les habitants, des règles pour maîtriser la fabrique de la ville et inscrire Cachan dans un développement qui soit à la fois durable, raisonnable et écologique.**

### **Quels sont aujourd'hui les grands enjeux urbains de la ville de Cachan ?**

Cachan, comme de nombreuses villes aujourd'hui, doit répondre aux grands enjeux métropolitains en s'adaptant au changement climatique, en accueillant de nouveaux habitants et activités tout en continuant à avoir la maîtrise de l'histoire de la ville. La municipalité a mis en place dès 2019, la charte Construire la ville durablement à Cachan. Avec le Grand Paris, il était essentiel de définir, en concertation avec les habitants, des règles pour maîtriser la fabrique de la ville et inscrire Cachan dans un développement qui soit à la fois durable, raisonnable et écologique.

Avec l'arrivée du Grand Paris Express, la métropolisation, la pression immobilière est forte dans le territoire et notre ville souhaite avant tout garder son identité mixte, où il fait bon vivre. A Cachan cohabite la nature, les logements collectifs avec près de 40% de logements sociaux et des quartiers pavillonnaires. Véritable Campus urbain, la ville compte 6500 étudiants et plu-

sieurs grandes écoles sur son territoire. La ville a pour enjeu de préserver ce cadre de vie tout en continuant d'être au plus près des besoins des habitants.

### **En quoi le projet du Campus Cachan répond-il à ces grands enjeux ?**

Avec 40 000m<sup>2</sup> d'espaces publics à proximité du centre-ville et des quartiers sud c'est un nouveau quartier dans la ville qui a vocation à accueillir les Cachanaises et les Cachanais. C'est une réelle opportunité pour la ville de Cachan. L'ancien campus de l'ENS était un lieu fermé, non accessible aux riverains. Le projet porté d'abord par Jean-Yves Le Bouillonnet, et que j'ai poursuivi comme Maire de Cachan, avec l'équipe municipale mais aussi les Cachanaises et Cachanais c'est, d'une part, de garder la vocation du campus pour y accueillir des établissements dédiés à l'enseignement supérieur et d'autre part d'ouvrir le campus sur la ville à l'image d'un grand parc. Ainsi, les Cachanaises et les Cachanais pourront se réapproprier cet espace à pieds ou à vélo pour se

déplacer à travers la ville. Ce Campus accueillera des logements mais également des équipements important pour le sport ou la vie associative. Le Campus de Cachan est un projet de reconquête de la nature : passant de 40% d'espaces perméables à 70%. Et pour cela, les défis de l'innovation eau-milieux-sols ont été lancés et des espaces plantés abondants viendront compléter l'espace boisé classé (EBC) existant. Un espace vert dit « prairie », aux abords de l'espace boisé classé, sera aménagé afin d'amplifier la présence végétale. Ces espaces viendront compléter les 25 îlots de fraicheurs déjà existants sur Cachan.

Au-delà de ces enjeux et pour que le Campus soit un véritable quartier de ville, il faut qu'il comporte des espaces ou des lieux de vie permettant à petits et grands de se retrouver. Il faut de la convivialité et des activités. Ce projet de Campus, nous l'avons imaginé avec les habitants et il a été enrichi par leur regard et leurs envies. La co-élaboration et la concertation sont des incontournables de la politique municipale pour qu'un projet d'aménagement réponde au mieux des besoins des habitants.

Accusé de réception en préfecture  
N° d'identification : 2024-1103-DF  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Descripteur : 3009/2024



# Campus Cachan

- 5,7 HA au sein d'un campus élargi de 22 HA
- 6 500 occupants à terme
- 40 000 M<sup>2</sup> d'aménagement des espaces publics

## 2023–2024

Après signature d'une promesse de vente pour l'unique programme immobilier neuf de l'opération, environ 300 logements, Sadev 94 a accompagné le jury de sélection de la maîtrise d'œuvre de cet immeuble qui viendra diversifier l'usage du campus, à vocation essentiellement universitaire, et l'ouvrir à d'autres publics.

**Le groupement Atelier du Pont + NZI** a été désigné lauréat.

**Poursuite du travail** avec les services de la Ville, de l'EPT et des écoles d'enseignement supérieur pour assurer le fonctionnement futur des espaces partagés.

**Développement** de la programmation et des usages déclinés dans le projet d'espaces publics suite à la concertation et aux ateliers participatifs menés au printemps-été 2022.

**Poursuite de la concertation** en juin et septembre 2023 autour du programme immobilier.

**Inauguration** en septembre 2023 d'un tiers lieu dans le bâtiment de La Porterie, à l'entrée historique du campus, jusqu'à fin 2024.



Annexe de rédaction à la préfecture  
09-219400229-20240930-DEI-24-102-DE  
Date de mise en mission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## AMÉNAGEMENT



## INITIATIVES

- Études financées par le dispositif « France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable » piloté par la Banque des Territoires
- Quartier Durable Francilien niveau argent
- Part des espaces perméables passant de 40 à 69% et objectif de gestion de l'eau à ciel ouvert pour inscrire la désimperméabilisation au cœur du projet des espaces publics
- Plantation de 220 nouveaux arbres, diversification des strates végétales, gestion différenciée des espaces verts
- 2 500 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés à l'agriculture urbaine à l'étude

### Plus qu'un nouveau campus, un équipement urbain d'ampleur

Après le départ de l'École Normale Supérieure en juillet 2020, la commune de Cachan et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ont eu l'opportunité de restructurer le quartier. Il s'agit d'améliorer l'insertion du site dans la ville et de renforcer son rayonnement en tant que campus urbain, tout en offrant aux Cachanais un nouvel espace vert ouvert à la rencontre de plusieurs quartiers. Sadev 94 a été désignée aménageur du futur Campus Cachan en mai 2021.

### Une vocation conservée et diversifiée

Le volontarisme de la Ville de Cachan a permis de maintenir la vocation universitaire du site. Ainsi, l'ensemble des bâtiments existants sont progressivement cédés puis restructurés pour accueillir plusieurs établissements. De nouvelles écoles d'enseignement supérieur viendront compléter un parcours scolaire complet, avec l'extension et la rénovation du lycée polyvalent, l'arrivée d'un organisme d'apprentissage, et le renforcement de l'IUT déjà sur place. Le nouveau campus restera principalement paysager, et exclusivement réservé aux piétons et vélos. Intégré au réseau d'espaces publics de la ville, il abandonnera sa monofonctionnalité et son isolement, pour s'ouvrir à de multiples activités.

### Créer une plus-value à l'échelle de la ville

Qu'il s'agisse de sa taille, 22 hectares, ou sa fréquentation, 6 500 occupants à terme, Campus Cachan se positionne à l'échelle d'un quartier de la ville. Néanmoins, et c'est là toute sa force, il est à l'interface de secteurs très divers tout en n'appartenant à aucun.

Aussi, plutôt que de penser le campus comme un nouveau quartier, il nous apparaît pertinent de le penser comme un nouvel équipement urbain d'ampleur, au bénéfice de tout Cachan.

Le programme prévoit une diversification d'occupations par l'introduction de logements et activités.

L'opération d'aménagement est essentiellement tournée vers la mutation d'un espace urbain, supports d'usages variés au service de la population.



**Identifié comme un espace de nature, il est marqué par la présence d'un patrimoine arboré remarquable à révéler.**

Le projet paysager sera conçu comme le « liant » du campus permettant de conférer une unité au site. Il sera réalisé dans un objectif de désimperméabilisation, de gestion des eaux à ciel ouvert et de développement des trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée.

### Un site intégré au dispositif France 2030 - démonstrateurs de la ville durable

Sous l'impulsion de Sadev 94, le Campus Cachan a été sélectionné aux côtés de 38 sites à l'échelle nationale, pour intégrer le dispositif « **France 2030 - Démonstrateurs de la Ville Durable** », piloté par la Banque des Territoires.

Cette démarche a été conçue en deux temps :

- le premier permet de subventionner une phase d'incubation de 36 mois afin d'explorer des solutions innovantes pour améliorer la durabilité du projet ;
- le second finance les actions opérationnelles qui en sont issues, si elles sont jugées viables. Dans cette dynamique, Sadev 94 a notamment lancé en 2023 plusieurs « Défis de l'innovation » avec le Cluster Eau-Milieu.

**Sols axés sur l'amélioration de la biodiversité dans les aménagements.**  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de publication : 01/02/2024  
Date de révision : 17/02/2024

# Les Bords-de-Marne



## CHAMPIGNY-SUR-MARNE

### AMÉNAGEMENT

### INITIATIVES

- **Dépollution** d'un ancien site industriel
- Réalisation d'une **station de dépollution** des eaux pluviales sur un des terrains de l'opération par le département du Val-de-Marne
- **Système de gestion des eaux pluviales** par noues dans les espaces publics



- 4,7 HA de ZAC
- Une programmation initiale de 20 000 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux

### 2023-2024

**Cession** des deux derniers lots de l'opération pour une programmation mixte dédiée à l'activité économique ainsi qu'au logement après suppression de la ZAC et clôture de l'opération.

### Des équipements pour travailler et se cultiver

Le long de la Marne, l'ancien site d'Air Liquide a déjà fait l'objet d'une valorisation.

Composé du Musée de la Résistance nationale et d'une Maison des arts plastiques, ce programme comprend également 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

### Un programme tertiaire supplémentaire

Un programme tertiaire d'une superficie de 2 740 m<sup>2</sup> a été également dynamisé par l'implantation du siège social d'IDF Habitat. En 2019, Sadev 94 a procédé à l'acquisition auprès du département du Val-de-Marne de l'assiette foncière du lot 3 de la ZAC qui pourrait accueillir un programme résidentiel.

En ce qui concerne les deux derniers terrains à commercialiser de l'opération, la collectivité souhaite désormais se donner davantage de temps pour définir les programmes immobiliers à réaliser et demander à Sadev 94 de céder les terrains en 2024 dans le cadre de la clôture de la concession.

“ Au sein de la ZAC des Bords-de-Marne, la ville de Champigny-sur-Marne accueille un programme d'installation de nouveaux équipements.

# Les Simonettes - Nord



CHAMPIGNY-SUR-MARNE

## AMÉNAGEMENT



## INITIATIVES

- Évitement d'une partie du site pour créer une zone de préservation de la biodiversité
- Gestion des eaux pluviales par noues
- Label Biodivercity
- Raccordement des logements au réseau de chauffage urbain de la ville, à l'étude

### Un nouveau quartier va sortir de terre

La reprogrammation du site des Simonettes Nord bordant l'autoroute A4 est actée. Initialement destiné à un centre commercial de 35 000 m<sup>2</sup>, il devrait désormais accueillir des PME-PMI au cœur d'une programmation mixte intégrant également des logements.

Dans cette perspective, Sadev 94 s'est adjoint les services de l'agence d'architecture et d'urbanisme François Leclercq. Le projet vise désormais la réalisation de 28 000 m<sup>2</sup> de logements, 12 000 m<sup>2</sup> de tertiaire et 16 000 m<sup>2</sup> d'activités et commerces, 2020 a été marquée par la nécessité de prendre en compte la présence d'espèces protégées et d'une zone humide qui amèneront Sadev 94 à redéfinir un nouveau périmètre d'intervention en lien avec les objectifs de la ville et les autres programmes envisagés aux abords directs de l'opération. Une étude visant à l'élaboration d'un Plan Guide pilotée par la ville de Champigny-sur-Marne intégrant le périmètre de l'opération des Simonettes Nord a démarré en 2022 et livrera ses conclusions début 2024.

### La ligne 15 à proximité immédiate

Atout majeur du site, son accessibilité bientôt renforcée avec la gare Bry-Villiers-Champigny de la ligne 15 du Grand Paris Express qui sera mise en service à l'horizon 2025. Sadev 94 a d'ores et déjà finalisé l'ensemble des acquisitions foncières nécessaires au développement des programmes qui seront réalisés. En 2019, la promesse de vente a été signée avec Altarea Cogedim, dont le développement du programme immobilier se fera en deux phases.

La définition précise des contours de son programme reste à finaliser au regard de la nécessité de préserver la biodiversité sur ce site. Il pourrait évoluer de manière significative compte tenu des caractéristiques environnementales du site.

### 2023-2024

**Poursuite des discussions** avec les autorités environnementales ainsi que la ville de Champigny-sur-Marne pour dimensionner les programmes immobiliers les plus appropriés à cette zone.

Reprise des études AVP, PRO, DCE du barreau Nord/Sud, consultation travaux et réalisation des travaux d'aménagements de cet équipement permettant le fonctionnement de la future gare routière (éco-station).



A la fois quartier et projet urbain innovant, les Simonettes nord constituent une opération mixte combinant activité économique et logement, adossée à une démarche environnementale de grande ampleur.

Accusé de réception en préfecture  
03411940013-20240930-FILE-12-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Page 12 sur 12

# Le Quartier du port



- 2,5 HA de ZAC
- 1 000 logements familiaux
- 40 000 M<sup>2</sup> de résidences spécifiques pour étudiants, seniors et jeunes actifs
- 54 000 M<sup>2</sup> dédiés au développement économique, à l'hôtellerie et aux commerces
- 40 000 M<sup>2</sup> d'espaces publics
- 7 600 M<sup>2</sup> d'équipements publics

## 2023–2025

**Procédures administratives** permettant le développement des projets B1, B3 et Modul'air avec BNPI (développement d'un programme mixte intégrant logements familiaux et ensembles immobiliers pour résidences gérées et entreprises).

**Reprogrammation** et dépôt d'un permis de construire sur le lot B7 (1<sup>re</sup> phase : EHPAD et résidence hôtelière).

**Démarrage des travaux** d'aménagement de la coque du Belvédère et ouverture du restaurant.

**Finalisation** des procédures administratives permettant le développement des derniers projets.

**Obtention du permis de construire** du lot B7 sur la 1<sup>re</sup> phase, et démarrage des travaux.

**Cession** des lots B1, B3 et Modul'air.

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

## Les bords de seine retrouvés

Le renouvellement du Quartier du Port est un parfait exemple de la mutation d'un ancien site industriel en véritable morceau de centre-ville. Directement desservi par le RER C, trait d'union entre la Seine et le cœur de Choisy-le-Roi, il réinscrit le fleuve dans la vie de la ville et de ses habitants.

L'aménagement réalisé par Sadev 94 comprend des immeubles d'habitation, des commerces, des lieux d'activités, des bureaux, une médiathèque communale et des crèches. L'objectif est de rendre à nouveau aux habitants un accès aux berges de Seine en prolongeant le centre-ville de Choisy-le-Roi.

Ce nouveau quartier a également pour vocation d'encourager l'emploi par de l'activité tertiaire, de la restauration, des services de proximité ainsi que de l'hôtellerie.

La construction de 830 logements a été finalisée, ainsi que l'aménagement de plus de 4 hectares d'espaces publics : rues nouvelles, parc, belvédère, pont des Mariniers, berges de Seine. L'ouverture d'une nouvelle gare RER aux normes PMR et de son parvis en 2018 a clos la livraison des équipements publics de la ZAC.

## Sport, santé et mixité à l'horizon

L'année 2020 a été consacrée à la mise en œuvre des procédures ad-

ministratives permettant de réaliser les 58 000 m<sup>2</sup> de SDP du projet Seine Santé Bien-être porté par le groupe-ment BNP Paribas Immobilier, Duval et DCB International. Cet important travail s'est appuyé sur toute la réflexion menée depuis 10 ans sur la Ville Résiliente face aux risques d'inondation sur le Quartier du Port, dont Sadev 94 a été précurseur. La nouvelle majorité a néanmoins souhaité approfondir le sujet de la densité générale de l'opération, au service d'espaces de pleine terre plus généreux. Cela s'est traduit en 2021 et 2022 par la finalisation des études réglementaires de la ZAC en parallèle de la reprise et l'avancement des trois derniers projets : les lots B1, B3 et Modul'air.

En lien avec la reprogrammation entamée sur les derniers lots de la ZAC, une réflexion sur certains espaces publics a également été lancée afin de réinterroger leurs usages et de travailler la résilience du quartier face au réchauffement climatique.

À ce titre, une consultation a été lancée en 2022 pour la désignation d'une nouvelle équipe de MOE des espaces publics qui accompagnera Sadev 94 et la Ville de Choisy-le-Roi dans ce processus.

Dans la poursuite de la cession de la coque du Belvédère intervenue en 2021 pour accueillir un projet de restaurant de type « hall food » au cœur du quartier, un appel à concurrence a été déposé le 14/06/2023 et a été ouvert le 19/06/2023. Le dossier a été déposé le 20/06/2023. La date de réception en préfecture est le 30/09/2024.

# Les Hautes-Bornes



CHOISY-LE-ROI

## AMÉNAGEMENT



- 5 HA de ZAC
- 600 logements diversifiés
- 2 000 M<sup>2</sup> d'activités type PME-PMI
- 1 équipement sportif de 1 928 M<sup>2</sup>

### La dynamisation du sud de la ville se poursuit

La commune a donc pris la décision de restructurer et de poursuivre ainsi la requalification des quartiers sud. Sadev 94 pilote ce projet qui associe immeubles d'habitation, activités économiques, équipements et espaces publics. Ce sont 600 logements, dont une résidence pour seniors, qui sont construits. Des voies et un mail piétonnier ont déjà vu le jour. Un équipement sportif et des locaux d'activités complètent ce nouvel ensemble urbain.

### Des travaux bientôt achevés

Les travaux du lot 2 de la résidence senior Réside Études ont démarré à l'été 2019. Le bâtiment a été mis en service en 2022. Le dernier lot de la ZAC (lot 6 Gil Promotion - 30 logements en accession) est entré en chantier à l'été 2020, durée des travaux 24 mois. Les derniers travaux d'espaces publics ont été finalisés.

En parallèle des travaux de la ZAC, les lignes à haute tension qui surplombent le parking du gymnase ont été démon-

tées par RTE au début du dernier trimestre 2019.

### Nouvel équipement pour les sportifs

Sadev 94 a piloté la réalisation d'un équipement sportif comprenant un gymnase de près de 2000 m<sup>2</sup> destiné à la pratique sportive associative et scolaire avec une tribune pouvant accueillir jusqu'à 200 personnes, une zone de course en extérieur pour le cycle athlétisme des groupes scolaires ainsi qu'un parking de 30 places. Le gymnase a été livré à l'été 2021.

Bien que les missions de Sadev 94 soient achevées, l'opération ne sera pas clôturée dans la mesure où le groupe Valophis réalise des opérations de construction de logement sur des terrains qui lui appartiennent et qui sont situés dans le périmètre de la ZAC. Ces programmes immobiliers génèrent le versement de participations financières perçues par Sadev 94 pour Valophis et reversées aux collectivités pour la réalisation d'espaces publics nécessaires à la desserte de ces programmes immobiliers.

Voisin des villes d'Orly et de Thiais, le quartier des Hautes-Bornes constitue l'une des entrées au sud de Choisy-le-Roi. Ce secteur peu urbanisé dispose de terrains peu exploités.



# Étude stratégique



“ L’objectif de cette étude est de définir une stratégie territoriale à l’échelle de l’ensemble de la ville de Gentilly, s’inscrivant dans un périmètre large de collaborations métropolitaines à l’échelle de l’EPT Grand-Orly Seine Bièvre et des relations avec les communes riveraines.

## Concevoir, définir, co-construire le devenir de Gentilly

L’EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Gentilly ont souhaité être accompagnés dans leur réflexion sur le devenir de Gentilly, à travers la réalisation d’une étude de stratégie territoriale et opérationnelle.

Ils ont désigné pour ce faire le groupe composé de la Fabrique de

la Ville, Stratégie territoriale et urbanisme opérationnel, de Sadev 94 et des bureaux d’étude List (morphologie urbaine et architecture), AMOES (ville durable), Palabreo (participation et dialogue citoyen), BG Ingénieurs (bureau d’étude technique, chiffrage VRD, mobilités, stationnement).

## Traduire les ambitions en matière de ville durable

La stratégie territoriale sera aussi l’occasion de mieux traduire spatialement les ambitions déjà portées par les élus en matière de ville durable et d’associer les habitants à l’élaboration des orientations qui guideront ce territoire pour les prochaines années.

Cette étude fut l’occasion de faire la synthèse des projets et de traduire une première tendance prospective d’évolution de la démographie de la commune. L’étude a porté notamment une attention particulière à :

- **L’identité communale** : comment réaffirmer l’identité historique, paysagère, humaine et sociale de la commune au service d’une stratégie d’ensemble et partagée ?
- **La maîtrise du développement urbain** : comment maîtriser le développement urbain pour garantir la qualité de vie offerte aux Gentilliens ? Quel rythme de développement de la ville ?
- **Les ruptures et les continuités** : comment prendre en compte les infrastructures et repenser les relations avec les quartiers et les territoires alentour ? Quelles évolutions de leurs usages et quels impacts en matière de santé environnementale ?

Cette réflexion a été à la fois l’occasion de réaffirmer les ambitions de la commune et de les réinscrire dans une approche intercommunale et notamment la formalisation en cours du PLUi par l’EPT, mais au-delà dans son lien avec Paris et les communes environnantes mitoyennes.

Cette étude a permis de produire un plan-guide qui donne la stratégie globale de développement de la Ville à l’horizon 2040.

Elle décline en actions transversales les enjeux de développement de la ville, identifie des actions à court terme et précise le devenir des secteurs opérationnels prioritaires pour la Ville.

Accusé de réception en préfecture  
EPIC 944 190 000 001  
Préfecture de la Seine-Saint-Denis  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Région Île-de-France

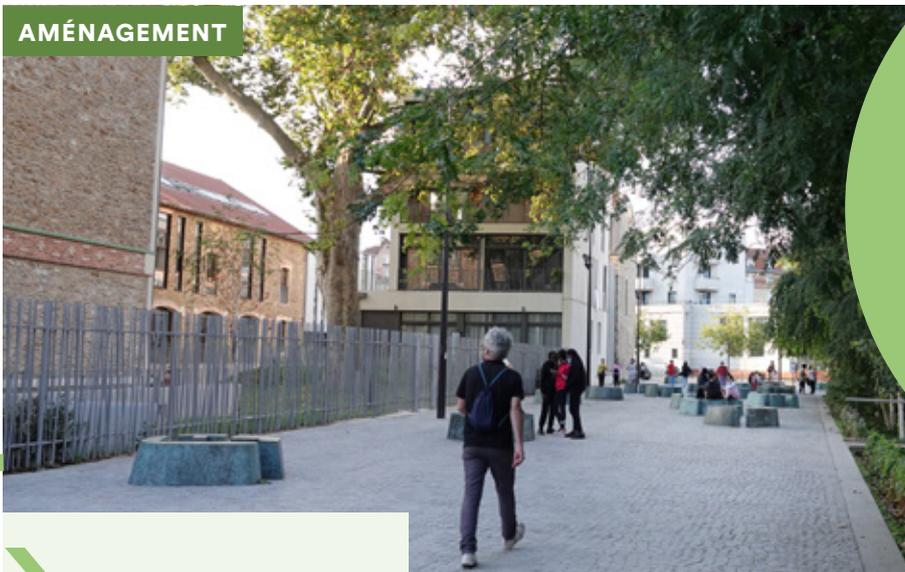
# Ivry Confluences



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930\_DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



## AMÉNAGEMENT



- 145 HA de projet dont 2/3 mutables
- 1 300 000 M<sup>2</sup> de programmes mixtes : logements, bureaux, activités, commerces
- 18 000 emplois : immeubles tertiaires diversifiés, industrie et logistique, commerces et activités de services
- 10 000 logements : accession à la propriété, BRS, locatifs intermédiaire ou social, spécifique
- 75 classes primaires, équipements associatifs et dédiés à la petite enfance
- 44 HA d'espaces publics aménagés, dont un vaste parc en bord de Seine

### Le nouvel élan d'une opération ambitieuse et équilibrée

Entre le faisceau ferroviaire et la confluence de la Seine et de la Marne, la ZAC Ivry Confluences s'étend sur près de 145 hectares. Aux portes de Paris, elle s'impose comme un pôle stratégique de développement métropolitain.

Confié à Sadev 94, son aménagement répond à une volonté d'équilibre économique, social et environnemental. Plus d'un million de mètres carrés seront répartis entre immobilier d'entreprise et résidentiel. De nombreux équipements publics sont prévus : trois groupes scolaires, un collège ainsi que des structures pour la petite enfance, le sport, les loisirs...

En outre, la création de squares, de mails récréatifs et d'un vaste parc en bord de Seine changera profondément le quotidien des usagers du quartier.

### La ville s'étoffe, s'ouvre et se végétalise

Le projet comporte une forte dimension environnementale, avec l'ambition de mettre la nature au cœur de la ville et le développement d'un vaste réseau de chaleur alimenté par géothermie.

## INITIATIVES

- 5 000 m<sup>2</sup> de pavés conservés pour réemploi sur les espaces publics
- Labels environnementaux ambitieux visés : RE2020 niveau 2028, biosourcé niveau 2...
- Récupération des eaux et gestion à la parcelle pour limiter les rejets
- Désimperméabilisation massive des sols, au-delà de l'objectif ZAN
- Conception d'une pépinière locale pour approvisionner le parc
- Processus constructifs variés : hors site, ossature bois...

Le futur T-Zen 5, réseau de bus à haut niveau de service en site propre, reliera en 2025 la bibliothèque François-Mitterrand au cœur du quartier afin de participer au désenclavement du secteur. À plus long terme, le prolongement de la ligne 10 du métro jusqu'à la place Gambetta est également étudié.

### Un projet de grande ambition

Pour mettre en œuvre un projet aussi ambitieux, Sadev 94 a travaillé pendant près de dix ans avec cinq agences d'urbanisme de renom. Bruno Fortier, garant de la cohérence d'ensemble et concepteur des espaces publics, coordonnait les interventions des agences de Bernard Reichen, François Leclercq, Nicolas Michelin et Paul Chemetov. Les contrats de ces urbanistes étant arrivés à échéance, Sadev 94 a choisi de consolider les compétences requises (conception, conduite du projet urbain et paysager, mais aussi concertation) au sein d'un unique groupement ayant pour mandataire l'agence uapS d'Anne Mie Depuydt.

À ses côtés opèrent l'agence d'architectes urbanistes Aclaa, l'agence de paysagistes Base, le bureau d'étude environnemental Zefco, What Time Is it en charge de la concertation et enfin le cabinet d'études techniques spécialisées en VRD Bermet LDC.

“ Un pôle majeur de développement francilien ”

# Ivry Confluences



## IVRY-SUR-SEINE

### AMÉNAGEMENT



### Une belle dynamique à l'œuvre

Depuis le démarrage de l'opération Ivry Confluences, plus de 3 000 logements diversifiés ont été programmés dont les deux tiers ont été livrés. Plus de 6 000 emplois sont en cours de développement dans des bâtiments neufs, majoritairement tertiaires, à proximité des stations de Tzen 5 et du RER C.

En 2023, 90 000 m<sup>2</sup> de droits à construire ont été cédés, sur des programmes majoritairement résidentiels. De nouvelles promesses de vente représentant 20 000 m<sup>2</sup> ont également été contractualisées dont un tiers d'activités économiques.

Le groupement de maîtrise d'œuvre a poursuivi son travail de conception et de pilotage des projets urbains. La vision portée par cette équipe pour ce quartier en pleine mutation s'est traduite dans un plan guide très opérationnel, adossé à un manifeste urbain appelé Ivry POP, acronyme de Paysage Original et Productif.

Ces documents constituent le support de développement du projet pour les années à venir. Ils se déclinent notamment en trois grands axes, témoins du développement soutenable du quartier :

- le maintien et la valorisation du patrimoine industriel reconverti en bâtiments mixtes ;
- la Seine pour tous : renforcer l'accès au fleuve et valoriser les berges ;
- les « Ivrynages », grands îlots verts, pacifiés et habités.

### Le démarrage des travaux du parc

L'année 2023 a été marquée par le lancement d'un certain nombre de chantiers d'espaces publics qualitatifs, avec la création d'espaces verts de proximité accompagnant la livraison des programmes de logement et d'équipements ainsi que d'un espace accueillant le marché de plein vent du quartier d'Ivry Port.

Ce fut également le début de la réalisation de la première partie du Parc qui se développera le long de la Seine. La livraison en 2024 de cette première phase d'un demi hectare posera le jalon d'un large espace vert, qui totalisera à terme 12 hectares et près de 500 arbres plantés.

### Tout un écosystème autour du réemploi



La ville se recycle progressivement ; elle se transforme par de nombreuses démolitions et projets de construction opérés dans une même temporalité.

Cette synergie spatiale et temporelle entre un gisement de matières premières et un besoin en matériaux, couplée à l'impérieuse économie de ressources, conduit Sadev 94 à envisager un réemploi local et structuré à l'échelle du quartier. Cette opportunité est d'autant plus pertinente que toutes les déconstructions sont opérées sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, le positionnant à l'origine de cette chaîne du recyclage urbain. Cette démarche conforte la volonté politique locale de créer un écosystème autour du réemploi, contribuant par ailleurs au développement d'activités secondaires, artisanales et industrielles. Cette filière du réemploi que Sadev 94 contribue à mettre en mouvement pourrait constituer un véritable écosystème à l'échelle de la ville d'Ivry-sur-Seine, répliquable dans d'autres contextes.

Une attention particulière est également portée au développement des trames vertes et bleues, aux bilans énergétique et carbone, au-delà des obligations réglementaires qu'elles soient nationales ou locales. Chaque parcelle est ainsi massivement désimperméabilisée et des aménagements permettent d'achever les eaux pluviales vers la Seine.



“ Les ambitions environnementales façonnent les processus constructifs des projets immobiliers avec l’objectif de tendre vers une architecture frugale et vertueuse ”

Accusé de réception en préfecture  
01-21-40-123-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



**Jean-Paul Faure-Soulet**  
Maire de La Queue-en-Brie  
Vice-Président du Grand Paris Sud Est Avenir  
Conseiller métropolitain du Grand Paris

## “ Le projet de la Zac Notre-Dame évolue.

Les grands enjeux urbains de notre ville sont les mêmes que ceux de 2014 (début de mandat). Ils concernent notamment la mise en place d'un boulevard urbain sur la RD4 en créant notamment des logements sur le côté droit en provenance de Pontault-Combault.

De plus, nous souhaitons sauver et garder un maximum de zones agricoles et naturelles (actuellement cultivées) en collaboration avec Île-de-France Nature et la Métropole du Grand Paris.

Nous souhaitons également mettre en valeur le patrimoine de notre commune, en réhabilitant en partenariat avec le GPSEA, l'Hermitage et en créant un centre-ville vivant en partenariat avec la Métropole du Grand Paris.

Le projet de la Zac Notre-Dame évolue. Je suis très heureux de voir l'arrivée du Macdonald et du Grand Frais se concrétiser. J'espère que le projet de délocalisation de l'étude notariale sera réalisé. Je souhaite que l'opération avec Stonehedge se réalise au plus vite.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Zac Notre-Dame

## AMÉNAGEMENT



## INITIATIVES

- **Urbanisation** de la ZAC divisée par 2 pour ne pas créer d'impact sur la faune et la flore du site
- **Construction** des lots proche du zéro rejet pour se conformer aux attentes du SAGE
- **Création** de noues paysagères infiltrantes des voiries, pas d'ouvrage, de rétention

- **23,5 HA** de ZAC mais une intervention limitée à **50%** afin de tenir compte des enjeux environnementaux rencontrés (zones humides et espèces protégées)
- **Programme immobilier** d'activités PME-PMI et de commerces

## 2023-2024

**Vente** du lot Activités au promoteur Stonehedge pour un programme à vocation économique de près de 20 000 m<sup>2</sup>.

**Ouverture** du restaurant McDonald's au second semestre 2024.

**Ouverture** du commerce Grand Frais en 2024.

**Réalisation et livraison** des abords des lots de commerces.

**Finalisation des études** de conception des voiries bordant les abords du lot activités de Stonehedge, puis lancement de la consultation travaux, désignation des entreprises et démarrage des travaux.

## Favoriser le développement économique...

Géographiquement, la ZAC Notre-Dame présente un fort potentiel de développement économique. Le long de la RD4, à proximité de l'A4 et de la Francilienne, s'étendent 24 hectares de terrains nus et d'activités diffuses.

Le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir en a confié l'aménagement à Sadev 94. L'objectif est de soutenir le développement des activités économiques existantes et de favoriser la création d'emplois et de ressources supplémentaires par l'accueil de nouvelles entreprises.

Compte tenu des caractéristiques du site, avec notamment la présence d'espèces protégées sur une partie des terrains, le périmètre de l'opération a été revu à la baisse en accord avec le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir et la Ville de La Queue-en-Brie.

## ... Et préserver la biodiversité

Au total, ce sont plus de 10 hectares qui seront préservés. La ZAC intégrera un programme commercial ainsi qu'un parc d'activités destiné aux PME-PMI. L'insertion harmonieuse dans l'environnement

du quartier sera garantie par une façade urbaine préservée. Une pièce du corridor écologique reliant les prairies naturelles en lisière de la forêt Notre-Dame à la vallée du Morbras est également programmée. En 2021, des fouilles archéologiques ont été réalisées par l'INRAP sur les parcelles du lot activités d'une surface totale d'environ 4 hectares. Ces travaux se sont terminés fin 2021.

Les premiers lots ont été commercialisés en mai 2022 pour accueillir à l'est de la ZAC un restaurant Mc Donald's ainsi qu'un magasin alimentaire Grand Frais. En décembre 2022, le parc d'activités a été commercialisé auprès du promoteur Stonehedge. Le programme de construction de cette opération intègre 15 600 m<sup>2</sup> de SDP d'industrie et /ou artisanat ainsi que 3 900 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux.

Les enseignes Grand Frais et McDonald's ont démarré leurs travaux durant l'été 2023.

En ce qui concerne les travaux, le dossier de consultation des entreprises a été réalisé en vue de l'agrandissement et de la requalification du chemin des Marmousets. Après mise en concurrence, les travaux ont été désignés fin novembre 2023.

# Trois écoles à rénover



## CONSTRUCTION



### Pour Noyer-Grenot :

- 840 M<sup>2</sup> restructurés et 400 M<sup>2</sup> construits

### Pour Jean-Moulin :

- **Restructuration :** école maternelle de 1 520 M<sup>2</sup> et école élémentaire de 1 800 M<sup>2</sup>
- **Construction :** école maternelle de 1 200 M<sup>2</sup> et école élémentaire de 700 M<sup>2</sup>

## 2023–2024

Fin des travaux de l'extension et de la reconstruction de l'école maternelle Jean-Moulin.

Démarrage de la phase 1 des travaux d'extension et de reconstruction de l'école élémentaire Jean-Moulin.

## L'École de demain confiée à Sadev 94

Sadev 94 a été désignée par la Ville d'Orly pour conduire une opération de rénovation et d'extension de trois de ses équipements scolaires.

Cette programmation d'importance s'inscrit dans le plan d'investissement de la Ville visant à moderniser et agrandir des groupes scolaires existants afin de répondre à ses besoins actuels et d'anticiper ceux de demain compte tenu de la progression régulière des effectifs scolaires et périscolaires.

“ Anticiper les besoins de demain ”

## Des travaux échelonnés jusq'en 2025

Les objectifs principaux sont d'augmenter la capacité d'accueil de chaque site tout en améliorant le fonctionnement, de repenser les accès et l'accessibilité à l'intérieur des bâtiments, d'offrir de meilleures conditions de confort. Le budget de ces travaux s'élève à 17 M€ HT et la livraison des écoles et groupes scolaires concernés est prévue d'une manière échelonnée de 2021 à 2025.

Durant l'année 2023, les travaux de l'extension de l'école maternelle Jean Moulin se sont achevés. La livraison de cette phase a permis d'engager les travaux de la phase 2, restructuration des locaux de l'ancienne école. La désignation des entreprises et le démarrage des travaux de l'école élémentaire Jean Moulin sont effectifs.

Accusé de réception en préfecture  
Les travaux de ces deux écoles se dé-  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de dépôt en site : 30/09/2024

## INITIATIVES

- **Réhabilitation** de corps de fermes existants
- **Démarche HQE** intégrée dès la phase d'étude : minimisation de l'impact sur l'environnement immédiat, choix de concepts d'écogestion et d'écoconstruction, respect du confort des futurs usagers
- Chantier à faibles nuisances au niveau de la phase d'exécution
- **Réduction des consommations** de ressources naturelles au niveau de l'exploitation

CONSTRUCTION



Très impliqué dans la vie culturelle rungissoise, le conservatoire est l'un des piliers culturels de la commune.

### Un premier partenariat autour de l'art et du patrimoine

Suite à un appel d'offres, la Ville de Rungis a retenu Sadev 94 pour une mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) en vue de la réalisation d'un conservatoire composé de salles de musique et de danse, d'un auditorium et d'espaces paysagers. Une première pour ces désormais deux partenaires. Le projet se situe dans le centre-ville ancien de Rungis, face au théâtre Arc-en-ciel, sur un terrain de près de 4 000 m<sup>2</sup>.

Plusieurs bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial seront conservés et intégrés à la construction.

### Accompagnement complet

Cette mission comprend l'assistance à la définition des besoins de la Ville, à la programmation et aux études de conception. Elle intègre le suivi des travaux jusqu'à la fin de la garantie de parfait achèvement. Un permis de construire a été déposé à l'été 2019.

Suite à l'infructuosité du 1<sup>er</sup> appel d'offres en 2020, la Ville de Rungis a relancé un 2<sup>nd</sup> appel d'offres en 2021 ayant abouti à la désignation de 6 entreprises et un démarrage de l'opération fin novembre 2021.

Les travaux de réalisation de l'équipement, qui ont débuté début 2022, doivent s'achever en juin 2024, avec un retard important découlant de la substitution d'une entreprise défaillante et à différents aléas de chantier. Sadev 94 accompagne la Ville dans la gestion de ces multiples conséquences techniques et financières.



Olivier Trayaux  
Maire de Sucy-en-Brie

“ Il faut tenir compte de l’histoire des lieux, ne pas ignorer le passé mais au contraire valoriser les points forts de l’existant et élaborer le projet autour.

**Vous êtes Maire de la ville de Sucy-en-Brie depuis le 5 novembre 2023. Quel est votre regard sur l’opération du centre-ville qui est aujourd’hui bien avancée ?**

**J**e me situe dans une totale continuité avec le projet porté par Marie-Carole Ciuntu qui est désormais dans l’une de ses dernières phases. **Nous voyons se dessiner la nouvelle partie du centre-ville** située autour du marché avec la construction des deux immeubles qui formeront la future place et celui de la résidence de l’Orangerie bien avancé (ancienne Poste). Son volume, qui se devine, paraît bien proportionné laissant apparaître de belles surfaces commerciales en RDC.

Il a été mis beaucoup de soins à l’insertion de ses immeubles et à l’articulation de cette partie de la ville avec le bourg ancien qui s’étend jusqu’à l’église. Ainsi, **notre centre-ville prend forme sous nos yeux autour de ses points forts bien mis en valeur**, à savoir le Château, le marché, le parc Montaleau et nous pouvons déjà prédire qu’il sera très agréable d’y déambuler.

**En quoi cette expérience vaille-t-elle nous aider pour mener le projet Cité Verte Fosse Rouge ?**

L’expérience du Centre-Ville nous sera utile car elle nous permet de savoir ce qu’il faut faire et ne pas faire en matière d’aménagement. **L’insertion dans le paysage existant est, par exemple, essentielle.** Il faut tenir compte de l’histoire des lieux, ne pas ignorer le passé mais au contraire valoriser les points forts de l’existant et élaborer le projet autour.

La topographie est également très importante. Sans oublier le **dialogue avec les habitants.** C’est avant tout pour eux que ces projets existent. Nous voulons raccrocher le quartier Cité Verte-Fosse Rouge au centre-ville et, de ce point de vue, pouvoir s’appuyer sur le même aménageur est certainement un plus.

**Quels sont les principaux enjeux de la programmation de la Zac ?**

Sur le quartier Cité Verte Fosse Rouge, il y a trois sites d’études : celui de l’école de la Fosse Rouge (après son déménagement à la rentrée prochaine dans la nouvelle école en cours de construction), le bas de la Cité Verte face au Rond d’Or et le Rond d’Or lui-même. Le site de l’école sera le premier à être aménagé. Le reste se fera ensuite progressivement.

Parmi les enjeux les plus importants, citons celui de **garder un pôle commercial et de services dynamique**, celui d’**améliorer les circulations entre la Fosse Rouge et la Cité Verte** ou encore celui de **renforcer les copropriétés** afin de rééquilibrer un quartier dans lequel les **logements sociaux sont présents en nombre important**.

Procédure de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Zac Centre-ville



SUCY-EN-BRIE

## AMÉNAGEMENT



- 7 HA de ZAC
- 350 logements dont 25 % sociaux
- 5 500 M<sup>2</sup> de locaux commerciaux en pieds d'immeubles
- 1 parking public souterrain de 180 places

## 2023–2024

**Cession** à Eiffage Immobilier des lots D et E en juillet 2023.

**Reprise des derniers travaux** du marché et levée des dernières réserves.

**Poursuite de travaux** du lot C avec une livraison prévue pour mai 2025.

**Reprise des études** et lancement des travaux de la requalification des rues Berteaux et Fontaines et de la place du marché pour une livraison 6 mois avant la livraison des bâtiments D&E.

## Le centre-ville

Lancée en 2016 sous l'égide de la ville de Sucy-en-Brie, la ZAC Centre-Ville poursuit sa mue. Un patrimoine architectural et naturel remarquable, de nombreux équipements, un pôle de transports multimodal à proximité, et un marché municipal dynamique, sont autant d'atouts qui constituent le cœur de Sucy-en-Brie mais qui peinent pourtant « à faire centre-ville ».

A l'origine du projet résidait donc cette volonté de doter Sucy d'un véritable centre, avec des commerces attractifs, de nouveaux espaces publics, la construction de logements et l'aménagement d'espaces verts, le tout sur un foncier occupé en majeure partie par des stationnements de surface.

## Son attractivité peu à peu renforcée

L'aménagement des jardins du château, de la place de la Métairie et du parking Jean-Marie Poirier en 2019 constituent le point de départ de cette transformation. La piétonisation du bourg ancien et l'implantation de nouveaux commerces ont également contribué au renforcement de l'attractivité du centre-ville.

Le Clos Sévigné, premier lot de la ZAC à avoir été commercialisé, a été livré à l'été 2021. 38 logements de qualité, un commerce de cycles de l'enseigne GIANT et la nouvelle Poste installés en rez-de-chaussée préfigurent le nouveau visage du centre-ville. Cette première opération a permis de lancer la démolition de l'ancienne Poste.

Les permis de construire des lots D et E valant autorisation d'exploitation commerciale, ont été obtenus en fin d'année 2022 permettant la signature

d'un bail entre l'opérateur commercial de Sadev 94, Fiminco, et le groupe Monoprix. 150 logements, le déplacement du Monoprix et des commerces proximité, dont les travaux ont démarré à l'hiver 2023, viendront ainsi encadrer le marché rénové.

Ce dernier a été livré le 31 mai 2023. Les commerçants ont quitté le marché éphémère qui avait été érigé à l'arrière du château pour de nouveaux stands, le tout au sein d'un équipement plus agréable et convivial.

Afin de rendre possible les futurs chantiers des programmes immobiliers, d'importants travaux de dévoiement de réseaux ont été réalisés et Sadev 94 s'est rendue propriétaire, via une procédure d'expropriation, des derniers bâtiments situés rue M. Berteaux. Les 4 locataires ont été relogés dans le parc social fin février 2023. Dès la libération des bâtiments effective, Sadev 94 a procédé à leur déconstruction, dernière condition à lever pour signer la vente des terrains avec Eiffage, le promoteur des lots D&E.

La vente des lots D&E a été signée le 24 juillet 2023 pour un montant de 12,1 M€ HT et Eiffage a démarré son chantier fin novembre 2023. La livraison des bâtiments est prévue pour le 30/09/2024.

Accuse de réception en préfecture  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Cité-Verte Fosse-Rouge



SUCY-EN-BRIE

## AMÉNAGEMENT

- Création d'environ 24 000 M<sup>2</sup> d'espaces publics, dont 5 000 M<sup>2</sup> de forêt urbaine
- Création d'environ 35 000 M<sup>2</sup> SDP logement (dont 25% de logements sociaux) et 3 000 M<sup>2</sup> commerces & services

## 2023-2024

**Signature** du traité concession d'aménagement entre GPSEA et Sadev 94 pour une durée de 8 ans

**Acquisition** du foncier ville pour un montant de près de 15 M€ fin décembre 2023.

**Désignation** du groupement de maîtrise d'œuvre urbaine Le Studio Sanna Baldé + Taktyk + Ingetec.

**Passage du projet en commission** QDF au T2 2024.

**Désignation** d'Alto Step + Mobius comme AMO DD et de ville ouverte comme AMO concertation.

**Présentation** et partage du plan guide au T1 2024  
Reprise des inventaires faune/flore.

**Lancement d'une consultation** promoteurs pour les lots F1 et F2 et désignation du ou des lauréats au T2 2024  
AVP T2 2024.

**Dossier de réalisation** de la ZAC fin 2024.



## INITIATIVES

Une programmation unifiée autour de 3 grands principes :

- La perméabilité
- La sobriété
- L'accessibilité
- Inscription du projet dans la démarche Quartier Durable Francilien portée par Ekopolis

## Des quartiers conçus sur le modèle des grands ensembles...

Le projet de ZAC Cité-Verte Fosse-Rouge se développe sur un périmètre de 13,05 hectares qui s'étend au nord de la commune, en contrebas du parc départemental du Morbras, bordé à l'ouest par le quartier du Grand Val, à l'est par le quartier des Monrois. Il s'inscrit au cœur des quartiers de la Cité Verte et de la Fosse Rouge qui se sont développés dans les années 60 sur le modèle urbain des grands ensembles. Édifiés sur l'ancien parc du château de Sucey, ces quartiers comptent actuellement 1400 logements, disposent de commerces (centre commercial du Rond d'Or) en cœur de quartier, de services et d'équipements scolaires (groupe scolaire de la Fosse Rouge au nord du secteur, école de la Cité Verte au sud).

Mais, malgré un cadre naturel et paysager hors normes, la présence du centre commercial et d'équipements, ces quartiers souffrent d'une image négative et constituent un ensemble isolé à l'arrière du Château de Sucey, accentué par la topographie du site et la présence de l'avenue Winston Churchill.

## ... À revaloriser et à reconnecter au centre ville

Afin de redonner une image positive

de ces quartiers et de reconnecter le site, le projet prévoit de :

- mettre en valeur le patrimoine paysager domanial et ses perspectives ;
- conforter le Rond d'Or comme pôle de quartier dynamique ;
- requalifier le groupe scolaire de la Fosse Rouge et repenser les espaces publics ;
- favoriser la mixité sociale.

Depuis 2018, Sadev 94 accompagne la Ville et le territoire Grand Paris Sud Est Avenir dans leurs réflexions sur le devenir de ces quartiers.

Toutes les dimensions du site ont été appréhendées : celle d'un modèle urbain hérité de l'époque des grands ensembles avec les difficultés inhérentes à ce type d'habitat, mais aussi d'indéniables atouts patrimoniaux ; celle d'un morceau de ville inséré dans un vaste système végétal extrêmement qualitatif dont fait partie le Parc du Morbras et celui de la Cité Verte ; celle d'un lieu de vie - le Rond d'Or - auquel les habitants sont attachés et qui ne demande qu'à retrouver un souffle nouveau.

La création de la ZAC a fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par délibération en date du 15 février 2024, le conseil municipal de Sucey-en-Brie a désigné Sadev 94 en qualité d'aménageur.

# Écoles de la Fosse Rouge



SUCY-EN-BRIE

## CONSTRUCTION

## INITIATIVES

- Démarche EMC<sup>2</sup>B correspondant à une anticipation de la RE2020 au moment du concours CR
- RE2020 conformément à la date de du dépôt PC



- 8 classes maternelles et leurs locaux associés
- 12 classes élémentaires et leurs locaux associés
- Une restauration en liaison chaude avec un réfectoire maternelle et un réfectoire élémentaire pour un total prévisionnel de 320 rationnaires
- Un accueil des élèves pré et post scolaire
- Des espaces extérieurs de cours et végétalisés
- Un parvis d'accueil
- 560 élèves

## 2023-2024

**Démarrage des travaux** en mars 2023.

**Livraison** en juillet 2024.

**Ouverture** en septembre 2024.

“ Un des points essentiels de ce projet : l'intégration au paysage avec l'utilisation de la topographie existante dans la forme propre de l'architecture. ”

• Anne Pezzoni, architecte

## Une réponse à la hausse des effectifs scolaires

Face à l'augmentation de sa population, la commune de Sucy-en-Brie a décidé d'accroître sa capacité d'accueil des effectifs scolaires en lançant la construction d'une école maternelle ainsi que d'une école élémentaire.

La démolition du Groupe Scolaire existant de la Fosse Rouge est programmée, et la ville de Sucy-en-Brie a lancé une consultation de mandat pour la réalisation d'un nouveau Groupe Scolaire dont Sadev 94 a été lauréate.

## Une vitrine des ambitions de la ville

Ces nouvelles écoles de 20 classes permettront d'accueillir les élèves des futurs logements de la ZAC de la Cité Verte Fosse Rouge qui jouxte les nouvelles écoles, ainsi que les effectifs actuels du Groupe Scolaire de la Fosse Rouge.

Leur construction se veut comme la vitrine des ambitions portées par la ville pour ce quartier. Ce projet est donc l'occasion de repenser le fonctionnement des écoles en intégrant dans la réflexion de nouvelles formes de pédagogie. Leur coût global toutes dépenses confondues est estimé à 15 M€ HT. Elles doivent être livrées en septembre 2024.

094-219400223-20240930-DEL-24-102-DF  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de publication : 30/09/2024

# Zac Val-Pompador



## AMÉNAGEMENT



- 125 000 M<sup>2</sup> de parc d'activités
- 650 logements
- 231 chambres d'étudiants
- 4,5 HA d'espaces verts

## 2023—2024

**Démarrage des travaux** de construction des 3 tranches du lot A3 par le promoteur FP Pompador.

**Clôture** de la concession d'aménagement de la ZAC.

**Rétrocession** des espaces publics.

“ Créer une identité pour ce nouveau quartier par une cohabitation harmonieuse entre logements, activités, commerces, équipements et espaces verts.

## Un nouveau pôle économique

Initiée par le Conseil départemental du Val-de-Marne, la ZAC Val-Pompador a pour objectif de devenir un pôle important du développement économique de la région.

Traduire cette ambition, telle était la mission de Sadev 94, en charge du pilotage du projet. Il lui est notamment revenu de créer une identité pour ce nouveau quartier par une cohabitation harmonieuse entre logements, activités, commerces, équipements et espaces verts.

## Des logements diversifiés et bien desservis

Ce sont donc 650 logements et 231 chambres d'étudiants qui ont été construits. La desserte a également été améliorée.

La rue de la Ferme-de-la-Tour constitue maintenant le trait d'union entre l'avenue Julien Duranton et la RN 6.

À proximité, la station de métro Pointe-du-Lac (ligne 8) et la gare RER Pompador (ligne D) ont été mises en service. Elles sont reliées par la ligne de bus en site propre 393 qui dessert la ZAC.

## La totalité des espaces publics a été réalisée et livrée

Tous les lots ont été vendus, construits et livrés, excepté le lot A3 qui a bien été cédé par Sadev 94 à la SCI FP Pompador en décembre 2014, mais qui depuis, n'a fait l'objet d'aucune édification. Toutefois, en juin 2022, un arrêté de PC a été délivré pour la construction d'un bâtiment multiactivités de distribution urbaine d'une surface de plancher de 18 936 m<sup>2</sup>, correspondant à la première tranche du lot A3.

Le 26 octobre 2023, un autre arrêté de PC correspondant à la 2ème tranche du lot A3, a été délivré dans le cadre de la construction d'un garage automobile d'une surface de 2 051 m<sup>2</sup> de SDP.

L'arrêté de PC de la troisième et dernière tranche du lot A3 a été obtenu courant décembre 2023. Il s'agit d'un petit hôtel hybride.

Durant l'année 2023, un travail sur la mise à jour des parcelles à rétrocéder au département et à la ville a été réalisé. Il permettra d'acter la rétrocession des zones 090-2024-102-DE. Date de télétransmission : 30/09/2024. **Operation** : 30/09/2024





**Éric Vivier**  
Président du Paris-Saclay Cancer Cluster

### Quels sont les principaux objectifs de développement du Paris-Saclay Cancer Cluster dans la ZAC Campus Grand Parc, et comment prévoyez-vous de les atteindre ?

**N**ous avons pour ambition de réunir avec le PSCC tous les acteurs clés pour accélérer la recherche et l'innovation contre le cancer afin de mieux diagnostiquer, traiter, guérir et améliorer la qualité de vie des patients, sachant que 4 millions de personnes vivent avec un cancer en France et quelque 430 000 nouveaux cas sont diagnostiqués chaque année.

Campus Grand Parc sera le point de convergence d'un véritable écosystème d'innovation à grande échelle catalysant les échanges et les collaborations entre tous ses acteurs.

Pour cela, le PSCC s'appuie sur ses fondateurs (Gustave Roussy, Inserm, Institut Polytechnique de Paris, Université Paris-Saclay, Sanofi) et partenaires privilégiés (AP-HP, Institut Curie, Unicancer...) ainsi que sur son écosystème de plus de 100 entreprises – grands groupes pharmaceutiques, start-ups, biotechs, institutionnels, investisseurs, constituant un réseau d'excellence et rassemblant les meilleurs experts académiques, industriels, privés et publics.

### Quels sont les facteurs clés qui ont motivé le choix de la ZAC Campus Grand Parc pour établir ce cluster dédié à l'oncologie, et comment cette localisation contribuera-t-elle à ses ambitions et à son impact dans le domaine ?

Le PSCC, doté d'un budget de 100 millions d'euros de l'État, dans le cadre de France 2030, a une lettre de cadrage claire des autorités pour construire cette « ville nouvelle » : accélérer la transformation de la science en nouvelles solutions thérapeutiques pour les patients et contribuer à la souveraineté française.

La ZAC Campus Grand Parc, située dans le sud francilien, entre Paris et le plateau scientifique de Saclay, près de l'hôpital Gustave-Roussy, 1<sup>er</sup> hôpital de cancérologie en Europe, représente une localisation de choix pour construire un bio cluster de 100 000 m<sup>2</sup> dédié à l'innovation et à la lutte contre le cancer, à moins de 20 minutes du centre de Paris.

Pour accélérer la recherche contre le cancer, le cluster propose aux entrepreneurs européens les plus prometteurs une connexion unique à trois sites hospitaliers d'envergure (Gustave-Roussy, Paul-Brousse AP-HP, Kremlin-Bicêtre AP-HP), des universités et écoles d'ingénieurs à proximité, des chercheurs et cliniciens de renommée mondiale, des patients. Ainsi le PSCC construit ce nouveau lieu d'excellence et fournit aux projets innovants un accès privilégié aux meilleurs experts et ressources pour faciliter le développement de leur innovation : essais cliniques, échantil-

lons, plateformes technologiques, infrastructures, laboratoires, formations. Un écosystème dynamique propice à l'émergence de nouvelles solutions pour les patients.

### Pouvez-vous nous parler des synergies attendues entre les institutions de recherche, les entreprises et les professionnels de la santé au sein de ce cluster ? Comment envisagez-vous de favoriser la collaboration et l'innovation au sein de cette communauté oncologique émergente ?

Pour inventer l'oncologie de demain, il faut créer des ponts entre tous ces acteurs, rapprocher les industriels des expertises académiques pluridisciplinaires, dynamiser les échanges et les partenariats !

Le PSCC a déjà sélectionné plus de 35 start-ups innovantes que nous allons accompagner pour accélérer la réussite de leurs projets.

En fédérant chercheurs, cliniciens, étudiants, industriels travaillant sur un même sujet, on crée un terrain fertile. Le PSCC favorise ces connexions et contribue activement à développer en France les traitements et diagnostics de demain qui permettront d'améliorer concrètement la vie des patients atteints de cancer.

Générer ces synergies pour susciter l'innovation et faciliter le développement de projets prometteurs, voilà la mission du PSCC.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2024-090000000-1  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Mission de l'Accusé : 30/09/2024

# Campus Grand Parc



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



## Perspectives de livraison 2024

**Livraison du lot A1a** (130 logements résidence sociale), construit par Adoma et conçu par Avenir Cornejo.

**Livraison du lot D1b** (24 000 m<sup>2</sup> SDP de laboratoires/bureaux/résidence/hôtel/crèche), construit par Linkcity et conçu par MGAU et NRAU.

**Livraison du lot B4** (15 500 m<sup>2</sup> SDP de tertiaire) construit par Crédit Agricole Immobilier et conçu par Éric Lapière Expérience.

**Livraison des premiers espaces publics** du cluster Sciences et Santé et d'une partie du parvis de la station de métro Villejuif Gustave Roussy.

**Livraison de la gare** Villejuif-Gustave Roussy ligne 14.

“ Ce pôle d'excellence en matière de santé et de biotechnologies profite de la présence de l'Institut de cancérologie Gustave Roussy et des grands centres de recherche alentour, au cœur de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la Vallée Scientifique de la Bièvre.

### Un campus urbain dédié à la santé et au confort des futurs usagers et habitants

L'ambition internationale de Campus Grand Parc n'est plus à démontrer. Ce pôle d'excellence en matière de santé et de biotechnologies profite de la présence de Gustave Roussy et des grands centres de recherche alentour, au cœur de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la Vallée scientifique de la Bièvre. Le site a été sélectionné en 2023 par le Paris Saclay Cancer Cluster pour y installer le bio cluster français pour l'accélération de l'innovation dans la lutte contre le cancer.

Son attractivité sera renforcée par la création d'une véritable vie de quartier avec la construction de logements et l'amélioration de la desserte en transports, le tout dans un écrin de verdure : parc départemental des Hautes Bruyères, Coulée Verte Bièvre-Lilas,

réseau de promenades et de venelles largement plantées...

### Tout un quartier en ébullition

Déjà accessible par l'A6, Campus Grand Parc sera desservi par la ligne 15 du Grand Paris Express et la ligne 14 du métro d'ici la fin de l'année 2024. Sur un périmètre de 82 hectares, environ 415 000 m<sup>2</sup> de SDP seront réalisés, dont environ 150 000 m<sup>2</sup> réservés au tertiaire : bureaux, laboratoires, établissements d'enseignement supérieur... S'y adjoindront des logements, des commerces, divers équipements et des espaces publics qui garantiront au quartier son activité 24h/24h.

### De nombreuses étapes de développement franchies

Suite à la commercialisation l'année passée des lots C1a (19 000 m<sup>2</sup> SDP en résidentiel), C1b (5 000 m<sup>2</sup> en tertiaire/

lieu hybride fédérateur) et C1c (7 500 m<sup>2</sup> en résidentiel social), les projets architecturaux ont été validés et les permis de construire respectifs ont tous été déposés. Il en va de même pour le lot H3 (1 000 m<sup>2</sup> SDP en résidentiel) dont le PC a été également obtenu. L'Étude de Pôle d'intermodalité des transports en commun a franchi une nouvelle étape avec la validation de la configuration finale du pôle bus et du plan de financement.

Dans le quartier Alexandre Dumas objet du protocole de requalification d'ensemble signé en 2022, le plan guide et le plan de développement ont été validés en 2023. Ce point d'étape a permis de mettre sur les rails la phase opérationnelle des travaux et relogements, et de lancer les études AVP des espaces publics dans une logique de renaturation et d'apaisement du quartier.

Accusé de réception en préfecture  
Paris le 20/09/2024 à 10h30  
N° de l'avis : 241836  
Date de transmission : 30/09/2024  
Des 2022 avec le Paris Saclay Cancer

Cluster a été entérinée par la signature d'une convention de partenariat réunissant Sadev 94, le PSCC, l'ensemble des propriétaires de bureaux et de laboratoires de la ZAC (Kadans, Perelis, Crédit Agricole Immobilier et Bart), mais également Wacano, propriétaire du Villejuif Biopark.

## Cette convention permettra de fédérer l'ensemble des acteurs en vue de développer et de faire rayonner le biocluster à l'échelle nationale et internationale.

Concernant le secteur Sud de la ZAC, une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics emmenée par l'agence LAQ (architecte-urbaniste-paysagiste) a été désignée en juin 2023 dans l'objectif de réinterroger la conception et le fonctionnement du plan masse et des espaces publics selon les thématiques suivantes :

- la place du végétal, du paysage et des objectifs de transition écologique dans le projet ;
- la constructibilité et le niveau de densité du projet ;
- l'amélioration des mobilités et des porosités dans et autour de cette zone.

Depuis l'été dernier, un travail de diagnostic exhaustif du site (patrimoine, sols fertiles, état réglementaire, etc.) a été mené et une première réflexion a débuté sur des scénarios de conception du projet dans l'objectif de valider un nouveau plan masse dans le courant du premier semestre 2024.

Pour marquer les engagements écologiques du projet urbain, la charte de transition écologique de la ZAC élaborée par l'AMO Vizea a été délibérée par les collectivités concédantes dans le courant de l'année. Elle permet de porter des ambitions fortes pour le développement

durable, la performance écologique et la renaturation des projets du quartier, à l'échelle des espaces et équipements publics comme des projets immobiliers. Désormais, chaque projet sera étudié à l'aune de critères techniques et de bien-être relatifs à la sobriété carbone et énergétique, la gestion des eaux, la santé et le bioclimatisme ou encore la nature et la biodiversité.

Enfin, le projet se veut au plus près des attentes des habitants et usagers par la mise en œuvre d'une politique de communication et de concertation initiée à l'appui de l'AMO État d'Esprit. Suite à la validation de la stratégie participative par la collectivité, de premières actions d'information sur le projet, de concertation sur la question des commerces et de visite du site ont pu avoir lieu dans le courant de l'année 2023.

Ce processus de partage a vocation à se poursuivre et à s'intensifier sur l'année 2024 au fur et à mesure de l'avancement opérationnel de la ZAC.

## Des chantiers majeurs en cours

L'année 2023 est celle de la montée en puissance des chantiers du quartier. La fin du gros œuvre du lot D1b (24 000 m<sup>2</sup> SDP de laboratoires / bureaux / résidence / hôtel / crèche), le démarrage de ceux des lots D1a (24 500 m<sup>2</sup> SDP de laboratoires et de bureaux) et B4 (15 500 m<sup>2</sup> SDP, 100% tertiaire) ont permis de confirmer l'accélération et le dynamisme du cluster Sciences et santé. Au nord de la ZAC, le lot A1a poursuit

en parallèle son chantier pour la livraison de la résidence sociale prévue début 2024, et la construction des lots H1, H2 et H5 cédés en 2022 a démarré.

Après le démarrage des premiers travaux d'espaces publics autour de Gustave Roussy et du biocluster, la deuxième phase de travaux autour du Pôle intermodal de la future station Villejuif - Gustave Roussy a été lancée, dans l'objectif d'assurer la desserte du site pour la mise en service de la ligne 14 fin 2024, puis de la ligne 15 fin 2025.

Le quartier Dumas a également vu s'engager les premiers travaux qui permettront à terme sa requalification d'ensemble, avec le lancement de la démolition d'une résidence, et le démarrage de la réhabilitation d'une partie des logements existants.

En parallèle, les qualités environnementales, paysagères et urbaines du projet urbain ont permis d'obtenir de nouvelles subventions importantes pour porter les ambitions prévues : Fonds Vert Recyclage des Friches (État), 100 Quartiers innovants et écologiques (Région Île-de-France), Étude de Pôle (Société du Grand Paris).

Enfin, une étape majeure a été franchie avec la signature des accords d'échanges fonciers avec Gustave Roussy, permettant à Sadev 94 de stabiliser son périmètre d'intervention au sein de la ZAC, et à Gustave Roussy de lancer son projet de nouvelle construction dédiée à la recherche contre le cancer.



## AMÉNAGEMENT



- 5 HA de ZAC
- 32 000 M<sup>2</sup> de bureaux
- 38 000 M<sup>2</sup> de logements
- 3 100 M<sup>2</sup> de commerces
- 12 500 M<sup>2</sup> d'équipements hôteliers

## 2024

**Livraison** du lot B1d comprenant un hôtel et le siège social de Legendre Construction Île-de-France.

**Finalisation** des travaux d'espaces publics nécessaires à la livraison du lot B1d.

**Lancement** d'un concours d'architecte sur le lot A et dépôt d'un permis de construire.

## Créer un quartier équilibré

La ZAC Aragon est située aux portes des quartiers sud de Villejuif, à deux pas du centre-ville et du pôle de transport multimodal Louis-Aragon. Sa création a pour objectif de redynamiser l'ensemble du secteur. Le cœur de ce projet consiste en la réalisation d'immeubles mixtes destinés à renforcer le caractère urbain de la RD 7 et à remplacer l'ancien site d'EDF entièrement démoli.

En tant qu'aménageur, Sadev 94 a veillé à assurer l'équilibre entre logements diversifiés, bureaux et commerces, avec la volonté de garantir la mixité des fonctions urbaines. Depuis 2020, la nouvelle municipalité a souhaité que l'opération Aragon, dans un cadre financier maîtrisé, intègre de nouveaux axes d'une réorientation pour les derniers lots à livrer en veillant notamment à augmenter la part de logements sociaux, à améliorer la part d'espaces verts publics ou privés mais également à maîtriser les prix de sortie des nouveaux programmes de logements.

## Une desserte en transports exceptionnelle

Cette opération s'appuie également sur la requalification de la RD 7 réalisée en 2013-2014 par le Département. Elle accompagne la réorganisation du pôle de transport multimodal Louis-Aragon, lieu d'interconnexion entre les bus, la ligne 7 du métro, le tramway T7 et, à terme, la future station de la ligne 15 du Grand Paris Express dont la mise en service est prévue en 2025.

Alors que les 36 premiers logements en accession sociale avaient été livrés en 2016, le projet a été déclaré d'utilité publique en 2017, ce qui a assuré à Sadev 94 toute la maîtrise du calendrier foncier. Depuis 2018, ce sont près de 300 logements en accession, une ré-

sidence étudiante, des surfaces dédiés à du commerce, des bureaux qui ont été achevés et livrés permettant ainsi d'accompagner le développement du pôle de transport multimodal.

## Reprogrammation des lots A, E, et F

Dans le cadre de la réorientation du projet souhaité par la municipalité, un nouvel architecte-urbaniste a été désigné (Agence Barrault-Pressacco) et une reprise des études urbaines a été entamée depuis 2021 permettant d'identifier notamment les possibilités de reprogrammation des lots A, E et F. Ce travail s'est poursuivi sur l'année 2023 par la production de nouvelles fiches de lots conformes au CPAUPE ainsi qu'aux scénarii de reprogrammation validés par la collectivité et permettant de réenclencher un travail de conception avec les constructeurs sur les trois derniers lots de la ZAC.

En parallèle, les travaux de construction du lot B1d se sont poursuivis permettant d'envisager une livraison de l'hôtel ainsi que du futur siège de Legendre Construction Ile de France au début de l'année 2024. Des travaux d'aménagements des espaces publics situés aux abords de ce lot ont également été réalisés afin d'accompagner la livraison de ce nouveau programme.

# Groupe scolaire Nord



CONSTRUCTION



## Perspectives 2024

**Finalisation** de l'AVP des espaces publics confirmant les qualités d'adressage du groupe scolaire.

**Travail** sur la programmation du groupe scolaire.

### Un équipement public nécessaire

La future école primaire se situe en extrémité Nord de la ZAC. Elle sera un équipement majeur et structurant de cette partie de la ZAC.

Le groupe scolaire dont la programmation pourra atteindre entre 13 et 18 classes (soit jusqu'à 7 classes maternelles et 11 classes élémentaires), pourra également comprendre un restaurant scolaire ainsi que des locaux pour l'accueil périscolaire et de loisirs.

### Une école ouverte sur la ville

Ce nouvel équipement a une volonté de mutualiser les espaces. Des locaux communs partagés entre l'école et l'accueil de loisirs sont définis : salle polyvalente, salle de motricité, bibliothèque, cours de récréation, restaurant scolaire.

Il a également pour vocation de s'ouvrir sur l'extérieur avec l'idée d'une salle polyvalente pouvant être utilisée par des associations de la ville en dehors du temps scolaire.

“ Cette école a pour objectif d'accueillir les enfants des familles qui s'installeront dans les logements neufs prévus sur la ZAC Campus Grand Parc.

Dans le cadre du plan guide du quartier Alexandre Dumas validé en 2023, la réflexion a été conduite pour repositionner le groupe scolaire au cœur du futur quartier, dans un environnement apaisé : il s'adressera sur un parvis piéton face à l'extension végétalisée du parc du 9 mai 1945, inséré au cœur d'un système de voiries limitant l'usage de la voiture et dans une trame urbaine végétalisée.

09-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



Ivry Confluences | Ivry-sur-Seine

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Quartier de Triage



## VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

### CONSTRUCTION



- 25 000 M<sup>2</sup> d'emprise foncière
- 310 nouveaux logements, dont 217 en accession
- 350 places de stationnement
- 3 000 M<sup>2</sup> réservés à des locaux artisanaux, d'activités et commerces

### 2023—2024

**Travaux :** gros œuvre terminé. Hors d'eau achevé hors bâtiments en charpente bois, hors d'air en cours.

**Pose des cloisons** à l'avancement du hors d'air.

**Livraison** des locaux d'activités au T1 2024 et des premiers logements fin 2024.

### Logements neufs et activités en bord de Seine

Depuis 2014, Sadev 94 est propriétaire à Villeneuve-Saint-Georges d'une emprise foncière de 25 000 m<sup>2</sup> située dans le quartier de Triage. Elle accueillait 14 000 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activités démolis en 2017. Le site bénéficie d'une bonne desserte, avec l'arrêt Villeneuve-Triage du RER D, renforcée à l'avenir grâce au projet de tram-train ou de tramway reliant Sucy-en-Brie à Orly.

### Les travaux en pleine avancée

Suite à des études urbaines préalables, et en accord avec la municipalité, un projet a été conçu avec l'agence Castro et Denissof. Il allie habitat diversifié, activités et équipement public. Ses percées visuelles valorisent la respiration paysagère qu'offrent le fleuve et ses alentours. Cette opération est réalisée sous la forme d'une co-promotion entre Sadev 94 et le groupe Pierreval.



Logements, activités, commerces.

Accusé de réception en préfecture  
04/10/2023, n° 2023-1440  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



**Pierre Bell-Lloch**  
Maire de Vitry-sur-Seine

## “ Notre ville s’inscrira dans la métropole de demain

### La ZAC Rouget de Lisle arrive à son terme, quels principaux enseignements en tirez-vous ?

**T**out d’abord, je crois que nous pouvons nous féliciter de la capacité d’écoute de Sadev 94 et le maintien des objectifs fixés. Ainsi, cette réalisation portait des ambitions de renaturation tout en accueillant des centaines de logements et d’emplois. Ces objectifs ont été atteints en permettant, en proximité du boulevard principal de la commune, un accompagnement de l’arrivée du Tram en réhabilitant un quartier vieillissant et vétuste.

### Quel va être l’impact de l’arrivée des deux nouvelles gares de la ligne 15 sur votre commune ?

Avec deux stations de métro de la ligne 15, Vitry-sur-Seine va connaître un essor exceptionnel permettant de requalifier un quart de son territoire, déjà le plus grand du département. Au centre-ville, un projet du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) sur plus de 450 logements existants, va reconstruire le cœur de ville pour un développement bénéficiant aux habitants de nos quartiers populaires. Reconstruire de la ville sur la ville devient un enjeu primordial dans nos villes denses de petite couronne.

### Pour conclure, comment abordez-vous le Programme National de Rénovation Urbaine ?

Nous espérons un programme exemplaire sur la renaturation de notre cœur de ville et la co-construction avec les habitants de cette zone. Une dynamique répondant aux besoins des habitants, devra permettre une ambition à l’image de la nouvelle gare de la mairie de Vitry-sur-Seine. Notre ville s’inscrira ainsi dans la métropole de demain en prenant sa part de la création d’emplois tout en offrant un environnement résilient aux changements climatiques et aux besoins sociaux des habitants. C’est un projet de grande envergure déterminant et enthousiasmant.

094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Domaine Chérioux



VITRY-SUR-SEINE

## INITIATIVES

Engagement de la  
Démarche Écoquartier  
dès 2023

### AMÉNAGEMENT



- 36 HA de ZAC
- 10 HA d'espaces verts et boisés
- 110 000 M<sup>2</sup> dédiés à l'emploi, à la formation et à la recherche ainsi que des logements pour les chercheurs et les étudiants

### 2023—2024

**Développement** d'une stratégie de communication en direction des acteurs de la formation.

**Poursuite de la commercialisation.**

**Poursuite de l'aménagement** des espaces publics.

**Commercialisation** des premiers programmes en faveur de l'UPEC et de Patriarche.

“ Valorisation d'un patrimoine des années 30 dans un cadre exceptionnel.

### Un campus à haute qualité environnementale

Idéalement situé à 3 km de Paris le long de la RD 7, le Domaine Chérioux offre un cadre exceptionnel. Il dispose d'un parc de 10 hectares et bénéficie de deux stations du tramway T7 reliant l'aéroport d'Orly à la future station du Grand Paris Express Louis-Aragon. Il se situe également à proximité de la future station du Grand Paris Express Chevilly-Trois Communes. Le Conseil Départemental du Val-de-Marne a souhaité valoriser ce patrimoine des années 1930 et en a confié l'aménagement à Sadev 94 avec l'objectif d'y créer un pôle emploi formation-recherche.

### Accueil progressif des étudiants

En 2022 a été livré le bâtiment construit par l'association Éco Campus du Bâtiment Grand Paris pour la construction d'un centre de formation. Celui-ci cible des apprentis et des contrats professionnels dans les métiers de l'efficacité énergétique, de l'électricité et de l'écoconstruction. La première rentrée a eu lieu en septembre 2022, et près de 1 100 étudiants et 8 000 stagiaires de la formation continue devraient être accueillis courant 2023.

Sadev 94 a déjà rénové des bâtiments existants pour accueillir dès la rentrée 2019 un nouveau département GEA de l'IUT de Créteil-Vitry (UPEC).

Une centaine d'étudiants a donc pris possession de ces nouveaux lieux d'enseignement. Ce partenariat avec l'UPEC a continué avec le développement de près de 6 000 m<sup>2</sup> supplémentaires dans des bâtiments en réhabilitations, dans le but d'accueillir de nouvelles structures d'enseignement liées à la santé. Un premier bâtiment de près de 1 000 m<sup>2</sup> a été livré, le second le sera à la rentrée 2025.

Enfin, les discussions avec le promoteur Bart, du groupe Patriarche, se sont poursuivies jusqu'à la signature d'une promesse de vente pour la réalisation d'un bâtiment de 8 200 m<sup>2</sup>. Le projet, comprendra du bureau, de l'activité, de l'espace de formation, et de restauration.

Sadev 94 continue sa prospective sur les 60 000 m<sup>2</sup> de SDP restant à commercialiser auprès d'entreprises et de centres de formation.

Côté travaux, l'année 2023 a été consacrée à l'anticipation des travaux de prolongement des raccordements et des espaces publics au sein de la ZAC, ainsi qu'au sujet de clôture du Domaine.

### AMÉNAGEMENT

### INITIATIVES

- **Projet labellisé Écoquartier**
- **Raccordement des bâtiments aux réseaux de chauffage urbain**
- **Collecte pneumatique des déchets**

- 9 HA de ZAC
- 35 250 M<sup>2</sup> d'activités économiques (bureaux, activités productives, EPHAD)
- 924 logements
- 5 415 M<sup>2</sup> de commerces de proximité
- 1 400 M<sup>2</sup> d'équipements publics

### 2023-2024

**Poursuite des acquisitions** foncières et des démolitions d'anciens immeubles.

**Livraison** de programmes de logements (Cibex, Valdevy) et poursuite de chantiers (Sogeprom).

**Signature** avec ALSEI sur la PSV du lot D, et la vente du lot F pour un total de 37 000 m<sup>2</sup>.

**Travaux d'aménagement** de placettes et sentes.

### Un écoquartier au sud de la ville

Sur 130 000 m<sup>2</sup>, le quartier mixte proposé par Sadev 94 en entrée de ville prévoit environ 910 logements (40 % sociaux et 60 % en accession), un pôle économique de 52 000 m<sup>2</sup> et des commerces de proximité. Dans une démarche durable, il intègre le raccordement des bâtiments aux réseaux de chauffage urbain et de collecte pneumatique des déchets ménagers.

L'aménagement d'espaces publics et la requalification de voiries communales serviront à mieux relier le Coteau à la vallée de la Seine.

Dans le cadre de cette opération, Sadev 94 réalise aussi les travaux de requalification et d'élargissement de la RD 5 qui ont accompagné la mise en service tramway T9 Paris-Orly en 2021. La station Watteau-Rondenay dessert la ZAC. Lauréat du concours Futurs possibles qui récompense les « quartiers modèles futurs », le projet est désormais labellisé Écoquartier.

En 2021 et 2022, les acquisitions foncières, les démolitions des anciens immeubles et la commercialisation des lots se sont poursuivies.

### Les livraisons se multiplient

Les travaux de requalification de la rue Constant-Coquelin se sont achevés et ceux de requalification de la RD 5 ont été livrés en 2018. Les travaux de reprise des abords des lots en construction, ainsi que de réalisation des placettes et sentes, se poursuivent en 2023.

La construction du terminal de collecte sélective est terminée.

La première œuvre d'art de la ZAC, installée sur deux placettes, a été inaugurée en 2022. C'est maintenant la seconde œuvre qui est à l'étude avec la Ville de Vitry-sur-Seine.

À ce jour, la ZAC a livré 657 logements, sur un total de 924 logements (dont 39% sociaux). 5 415 m<sup>2</sup> de SDP de commerce sera développé, soit une dizaine de cellules commerciales. Le pôle économique, dont le lot E est en construction, comprendra 24 211 m<sup>2</sup> d'activité économiques (artisanat et activité productive) et 4 377 m<sup>2</sup> de bureaux. L'année 2023 a vu la signature d'une promesse de vente avec le promoteur ALSEI pour le lot F de la ZAC. La signature d'une promesse avec le même promoteur pour le lot D (plus de 27 000 m<sup>2</sup> de SDP) est prévue en décembre et finalisant ainsi la commercialisation de la ZAC Rouget-de-Lisle.

Date de réception préfecture : 30/09/2024

“ L'aménagement d'espaces publics et la requalification de voiries communales serviront à mieux relier le Coteau à la vallée de la Seine. ”



# 2023, au cœur du PROGRAMME D' ACTIONS de la Fondation Sadev



Actant la moitié du programme d'actions 2020-2025 de la Fondation, l'année 2023 a été caractérisée par la mise en œuvre de nombreuses activités au Mali, comme aux Comores.

L'année 2022 avait été marquée par des défis diplomatiques, notamment la rupture des relations bilatérales entre la France et le Mali, une situation qui a persisté en 2023. Cependant, malgré ces obstacles, la Fondation a adapté son travail auprès des localités partenaires et fait avancer significativement en 2023 ses actions engagées antérieurement au Mali, grâce à la collaboration active de ses partenaires locaux.

Parallèlement, des avancées notoires ont été observées dans nos initiatives aux Comores, avec de **nouvelles opportunités qui se dessinent**, notamment grâce à notre partenariat avec le département de La Réunion et l'obtention d'un nouveau financement du ministère des Affaires étrangères.



Accusé de réception en préfecture  
094-2419100223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# Avancées des principales actions de la Fondation

## MALI

2018 → 2024

Budget initial : 1,3 M€

Localisation : Mali  
Lambatara, Région de Kayes

Financement : AFD, Fondation Sadev, SIAAP, Association des ressortissants de Tringa en France

Partenaires : Choisy-le-Roi, AMSCID, Tringa et F8 architecture



### Un marché pour Tringa

Ce projet de coopération décentralisée, entre la ville de Choisy-le-Roi et la commune de Tringa, prévoit la construction d'un marché ainsi que le renforcement de capacités des élus de la commune.

L'année 2023 a permis la finalisation d'une première phase de travaux malgré une perte importante de financements équivalant à la moitié du budget de travaux.

Après une suspension en novembre 2022, en raison de la rupture diplomatique franco-malienne, les travaux ont pu reprendre en mars 2023, sur la base d'une programmation revue à la baisse, tenant compte des enjeux politiques.

La réception provisoire du marché a eu lieu le 11 décembre, après 10 mois de travaux. Cet événement, retransmis en direct à Choisy-le-Roi, a permis de visiter virtuellement l'ensemble des infrastructures réalisées, à savoir la plateforme centrale du marché, les 7 boutiques fermées en briques de terre crue ainsi que les latrines et urinoirs.

L'inauguration du marché a eu lieu le 29 février 2024 et a été retransmise en direct à Choisy pour permettre aux partenaires français d'y assister malgré l'impossibilité de se rendre sur place. Un film de clôture du projet sera réalisé à cette occasion.

## MALI

2021 → 2023

Budget : 115 500€

Localisation : Mali  
Maréna, Région de Kayes

Financement : Fondation Sadev, Praosim

Partenaires : AMSCID, Association RENUU



### Aménagements antiérosifs à Maréna

Ce projet prévoit la réalisation d'aménagements anti-érosifs et une action de reboisement, afin de lutter contre la dégradation des sols du village de Maréna causée par l'érosion éolienne et hydrique. Les 10 diguettes filtrantes ont été terminées et réceptionnées à l'été 2023.

Les villageois ont pu constater l'impact positif des aménagements réalisés lors de la dernière saison des pluies. Concernant l'activité de reboisement, suite à la détérioration de deux tiers des plants français, l'AFD et l'ASSO ont procédé au repiquage de 100 nouveaux plants de bout de début 2023 qu'ils ont pris soin de protéger avec du grillage.



## COMORES

2021 → 2023

Budget : 245 000€

Localisation : Comores  
Île de Grande Comore

Financement : Facilité Emploi  
(AFD), Fondation Sadev

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



### Écotourisme & Patrimoine

Le projet « **Écotourisme et Patrimoine** » s'articule autour de trois volets : la formation aux techniques de construction traditionnelle, la construction de bungalows écologiques ainsi que la création d'un premier circuit de grande randonnée nommé **La Traversée du Karthala**.

Ce projet a connu de nombreuses avancées, à commencer par la finalisation de la conception des bungalows. Les travaux ont démarré début septembre, mais des difficultés ont rapidement été rencontrées par l'entreprise lors du creusement des fondations, entraînant l'arrêt du chantier. De nouvelles pistes de travail sont mises en œuvre pour une reprise rapide des travaux.

Concernant le volet randonnée, une mission d'un expert du département de la Réunion début octobre a permis la réalisation d'un diagnostic concernant les travaux à réaliser sur le sentier (ponts, passerelles, infrastructure de sécurité...).

Cette mission a été accompagnée et facilitée par l'Agence des Parcs Nationaux des Comores qui a rejoint le projet récemment.

Une cérémonie s'est tenue le 12 octobre 2023 au gouvernorat de Ngazidja pour présenter publiquement le tracé de La Traversée du Karthala et ses différentes étapes. L'événement s'est déroulé en présence de l'équipe opérationnelle ainsi que d'une administratrice de la Fondation, en mission pour l'occasion.

Cette cérémonie a ensuite été suivie du lancement officiel du balisage lors d'un événement organisé le 10 décembre 2023. Des élèves de l'IUT de Moroni, des scouts, des guides, des écogardes ainsi que des représentants d'institutions ont balisé 8 kilomètres du sentier à la peinture. La vidéo réalisée à cette occasion est accessible sur le site de la Fondation.

Accuse de réception en préfecture :  
094-2194900223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# COMORES

2023 → 2026

Budget : 663 000€

Localisation : Comores  
Île de Grande Comore

Financement : DAECT (MEAE)  
Fondation Sadev

Partenaires : Le département de la Réunion, Gouvernorat de Ngazidja, Vitry-sur-Seine, CADF, CFIP de Djomani, Ulanga, TSF, ANYD, Parcs Nationaux des Comores, Campus Gallois



## Nouvelle action : Jeunesse et Patrimoine

Début 2023, la Fondation et le département de la Réunion, aux côtés de la ville de Vitry-sur-Seine et du gouvernorat de Ngazidja, ont obtenu un financement de 420 000 euros auprès de la DAECT (ministère de l'Europe et des Affaires Étrangères), pour la réalisation d'une nouvelle action de valorisation du patrimoine bâti et naturel de la Grande Comore à travers la mobilisation et la formation de la jeunesse. Concrètement, le projet se matérialise par un programme d'échange France - Réunion - Comores, visant la formation des jeunes, dans le cadre d'un chantier de réhabilitation patrimoniale sur un site historique des Comores.

D'autre part, un volet complémentaire permettra la réalisation d'un diagnostic de sécurisation et de valorisation de La Traversée du Karthala.

Des premiers échanges avec la mairie de Vitry-sur-Seine ont laissé entrevoir une volonté d'aller au-delà d'une simple action de mobilité jeunesse. À travers le partenariat avec Campus Galois, une structure de formation initiée par le groupe Evariste (fédération d'entreprises du bâtiment et de l'aménagement paysager), les jeunes participants au chantier solidaire pourraient se voir proposer un contrat à durée indéterminée au sein des entreprises du réseau Evariste.

## Les événements marquants de l'année



### Mission d'une administratrice aux Comores

En octobre, Josiane Martin a effectué une mission de terrain aux Comores, aux côtés de l'équipe opérationnelle. Il s'agit de la quatrième mission d'un administrateur de la Fondation aux Comores depuis 2012.

Ce déplacement aux Comores a été l'occasion de participer à la cérémonie officielle de présentation de La Traversée du Karthala et d'aborder les enjeux locaux d'aménagement du territoire avec le Ministère en charge de ces sujets.

“ J'ai été marquée par la reconnaissance de la Fondation aux Comores témoignant de la qualité du travail mené par les équipes sur place.

• Josiane Martin

### Changement de volontaire aux Comores



La mission de volontariat de Félicie Labat, basée aux Comores, a pris fin le 23 décembre 2023, après 15 mois. Le recrutement de sa remplaçante a été lancé en fin d'année et plus de 70 candidatures ont été reçues avec des profils très qualitatifs. Le choix s'est porté sur Marie Rouan qui est spécialisée dans le développement et le renouvellement urbain. Sa mission a débuté le 8 janvier 2024.

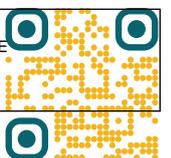
Pour aller  
+ loin...



Suivez-nos actualités sur nos réseaux sociaux

www.fondationsadev.fr

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



# CRÉDITS

## PHOTOS

Agence « D'ici là »  
Agence Emmanuelle Colboc  
Agence Engasser  
Alain Delange  
Altaréa Cogedim  
Arc-Ame L'Agence Française  
Archikubik  
Compagnie de Phalsbourg  
Emerige Expansiel  
Expérience  
Fabrice Cathala  
Fernando Urquijo  
Fondation Sadev  
Gaétan Engasser  
Groupe Pierreval  
IDEVE  
Infographie Paysages / Jean-Laurent Lavalette  
Jean-Marie Huron  
Kaufman & Broad  
L'Œil du pigeon  
Marc Beaudenon  
Mars Architectes  
Mathieu Ducros  
Nexity  
Ninenii / stock.adobe.com  
Ogic  
Photothèque Sadev 94  
Promex Partners  
Promogendre  
Syvil Architecture  
Thibault Voisin  
Transamo  
TVK / Myluckypixel

## CONCEPTION GRAPHIQUE ET MISE EN PAGES

Narrative, Bureau de création

## IMPRESSION

Imprimerie Stipa, Montreuil, mai 2024  
Ouvrage imprimé sur papiers issus  
de forêts gérées durablement.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

**Sadev 94**  
31, rue Anatole-France  
94300 Vincennes  
01 43 98 44 40

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception en préfecture : 30/09/2024  
[www.sadev94.fr](http://www.sadev94.fr)

## Bilan actif

	BRUT	AMORT & PROV	NET EXERCICE € 2023	NET EXERCICE € 2022
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>- IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
. Frais d'Etablissement				
. Frais de Recherches et Développement				
. Concessions Brevets et Droits Similaires	441 700	439 856	1 844	2 236
. Fonds Commercial				
. Autres immobilisations Incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
. Terrains	614 398		614 398	614 398
. Constructions	3 199 682	2 446 852	752 830	905 587
. Installations Tech Matériel & Outil Indus	11 060	10 124	936	357
. Autres Immobilisations Corporelles	928 776	789 127	139 649	137 591
. Immobilisations en Cours	58 238		58 238	
. Avances et Acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
. Participations				
. Autres participations	3 585		3 585	3 585
. Créances Rattachées à des Participations	2 042 105		2 042 105	258 309
. Autres Titres Immobilisés	407 984		407 984	403 958
. Prêts	1 277		1 277	1 277
. Autres Immobilisations financières	10 338		10 338	10 285
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>7 719 142</b>	<b>3 685 959</b>	<b>4 033 183</b>	<b>2 337 583</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>- STOCKS ET EN COURS</b>				
. Matières Premières et Approvisionnements				
. En cours de Production de Biens	361 344 053	387 711	360 956 342	383 879 503
. Produits Intermédiaires et Finis				
. Marchandises				
<b>- CREANCES</b>				
. Avances et acomptes versés sur commandes	538 595		538 595	424 940
. Clients et Comptes Rattachés	32 216 376	801 951	31 414 425	34 014 626
. Fournisseurs débiteurs				
. Mandants				
. Créances Sociales				
. Créances Fiscales				
. Autres créances	29 083 043		29 083 043	23 833 387
. Capital Souscrit et Appelé, non Versé				
<b>- DIVERS</b>				
. Valeurs Mobilières de Placement	2 120 000		2 120 000	2 120 000
. Disponibilités	23 918 462		23 918 462	50 454 732
<b>- CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>	<b>1 550 706</b>		<b>1 550 706</b>	<b>1 519 433</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>450 771 235</b>	<b>1 189 662</b>	<b>449 581 573</b>	<b>496 246 622</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>458 490 377</b>	<b>4 875 621</b>	<b>453 614 756</b>	<b>498 584 205</b>

Accuse de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



## Bilan passif

	EXERCICE 2023	EXERCICE 2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
- Capital social (dont versé : 10 099 050 €)	10 099 050	10 099 050
- Primes d'Emission, de Fusion, d'Apports, .....		
- Ecart de Réévaluation		
- Réserve Légale	1 054 402	1 054 402
- Réserve Statutaires ou Contractuelles		
- Réserves Réglementées		
- Autres Réserves	29 176	29 176
- Report à Nouveau	50 709 462	48 065 568
<b>- RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou Perte)</b>	<b>1 940 746</b>	<b>2 939 097</b>
- Subventions d'Investissement		
- Provisions Réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>63 832 836</b>	<b>62 187 293</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
- Produit des Emissions de Titres Participatifs		
- Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
- Provisions pour Risques	6 852 659	7 061 925
- Produits pour Charges	10 921 169	6 264 228
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>17 773 828</b>	<b>13 326 153</b>
<b>DETTES</b>		
- Emprunts Obligatoires Convertibles		
- Autres Emprunts Obligatoires		
- Emprunts et Dettes auprès des Ets de Crédit	282 541 386	295 396 091
- Emprunts et Dettes Financières Divers	1 150 962	1 786 750
- Avances et Acomptes sur Commandes en Cours	25 823 954	33 421 281
- Dettes Fournisseurs et Comptes Rattachés	22 373 136	34 262 075
- Dettes Fiscales et Sociales	3 326 715	17 953 624
- Dettes sur Immobilisations et Comptes Rattachés		
- Autres Dettes	7 045 584	8 119 399
<b>- PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	<b>29 746 354</b>	<b>32 131 537</b>
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>372 008 092</b>	<b>423 070 759</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>453 614 756</b>	<b>498 584 204</b>

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024


**Compte de résultat**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits d'exploitation (1)</b>		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)	95 845 789	153 009 556
Production vendue (services)	17 366 418	23 013 744
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>113 212 208</b>	<b>176 023 300</b>
Dont à l'exportation		
Production stockée	- 22 080 122	- 54 850 804
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements) transferts de charges)	11 205 475	15 290 767
Autres produits	8	26 010
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>	<b>102 337 569</b>	<b>136 489 273</b>
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	89 243 853	118 711 036
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	1 663 965	1 616 992
Impôts, taxes et versements assimilés	327 169	453 151
Salaires et traitements	3 732 670	3 630 450
Charges sociales	1 926 901	1 904 714
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	194 096	131 406
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	570 164	621 250
- Pour risques et charges : dotations aux provisions	4 742 504	5 585 247
Autres charges	31 942	41 189
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>	<b>102 433 264</b>	<b>132 695 434</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>- 95 695</b>	<b>3 793 840</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	1 750 522	31 760
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	33 861	
<b>Produits financiers</b>		
De participation (3)	268 397	96 363
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	27 173	
Autres intérêts et produits assimilés (3)	141 050	8 323
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change	32	26
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)</b>	<b>436 652</b>	<b>104 712</b>
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	4 352	8 604
Différences négatives de charge		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)</b>	<b>4 352</b>	<b>8 604</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>432 300</b>	<b>96 108</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>2 053 265</b>	<b>3 921 708</b>

 **Compte de résultat (suite)**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion		
Sur opération en capital		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)</b>	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	201 660	201 275
Sur opérations de capital		559
Dotations aux amortissements aux dépréciations et aux provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)</b>	201 660	201 834
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	- 201 660	- 201 834
Participation des salariés aux résultats (IX)	223 091	405 508
Impôts sur les bénéfices (X)	- 312 232	375 269
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>	<b>104 524 743</b>	<b>136 625 745</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>102 583 997</b>	<b>133 686 648</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>1 940 746</b>	<b>2 939 097</b>
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

# ANNEXES

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2023, dont le total est de 453 614 756 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire après impôt de 1 940 746 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

## FAIT SIGNIFICATIF

Aucun fait significatif n'a été relevé sur cet exercice 2023.

## AUTRES INFORMATIONS

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. A la date d'arrêté des comptes des états financiers au 31/12/2023, la direction de l'entité n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause d'une part la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation et d'autre part la valeur de ses actifs.

## EVENEMENT POSTERIEUR A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

(Code de commerce - articles 9 et 11 - Décret n° 83 - 1020  
du 29 novembre 1983 - articles 7, 21, 24 début, 24-1°, 24-2° et 24-3°)

Les Comptes Annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 relatif au Plan Comptable Général homologué par l'arrêté du 26 décembre 2016 publié au Journal officiel de la République Française du 28 décembre 2016.

Ce règlement annule et remplace le règlement CRC n°99-03, communément dénommé PCG 1999, et tous les autres règlements homologués depuis 1999 et l'ayant modifié.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques. La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les concessions d'aménagement. Pour celles-ci, la loi du 2 juillet 2002 a été appliquée. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la Fédération des EPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **1) Immobilisations incorporelles :**

Elles sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition. Leur amortissement pour dépréciation a été établi en linéaire sur 1 an.

### **2) Immobilisations corporelles :**

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés en fonction de la durée de vie prévue:

- selon le mode linéaire

- agencements et installations : de 3 à 10 ans
- matériel de transport : de 2 à 4 ans
- matériel de bureau : de 5 ans
- mobilier de bureau : de 5 ans

- selon le mode dégressif

- matériel de bureau : de 2 à 5 ans
- matériel informatique : de 3 à 5 ans

- Constructions : Changement de méthode, à compter de l'exercice 2005, en application des nouvelles normes.

Les actifs concernés ont été décomposés selon les coûts initiaux de construction, suivant une classification type, définie ci-dessous:

- le gros œuvre
- la toiture
- la climatisation
- la plomberie
- les agencements
- la façade
- les installations électriques
- le chauffage
- les ascenseurs

Concernant le siège social, l'immeuble a été décomposé comme suit, avec les durées d'amortissement suivantes:

- le gros œuvre, amorti sur une durée de 60 ans
- les façades et étanchéité, amorties sur une durée de 30 ans
- les équipements, amortis sur 20 ans
- les agencements, amortis sur 10 ans

### **3) Participations, autres titres immobilisés**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### **4) Stocks et en-cours**

#### Opérations d'aménagement concédées

Les en-cours de concession d'aménagement sont comptabilisés selon les règles prévues par le comité de réglementation comptable du 23 juin 1999. Les charges engagées en cours de contrat sont imputées directement au compte de stock. Les coûts de revient des éléments cédés sont estimés, en fin d'exercice, de manière globale, par application au coût de revient prévu par le compte rendu financier défini par l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales de la fraction établie comme suit :

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante pour équilibrer l'opération,

Au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante pour équilibrer l'opération,

#### Conséquences comptables de cette méthode:

La comptabilité traduit les conventions de concession d'aménagement (en tenant compte de la Loi de Juillet 2005) sous les rubriques du bilan suivantes :

- Stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.

- Comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et aux profits du concessionnaire.

- Comptes de provisions pour risques et charges :

1. Pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.
2. Pour le montant des risques de pertes ou de gains sur les opérations pour lesquelles les pertes à terme dépasseraient les participations prévues dans l'acte de concession, ou pour lesquelles les profits à terme seraient engagés.
3. Pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient théorique des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées pour une opération, il sera doté d'une provision pour charges égale au montant de l'écart constaté.

En conséquence, et dans ce cas, la valeur du stock relative à l'opération concernée sera nulle.

Cette méthode n'a aucune incidence sur le résultat.

#### Opérations d'aménagement à l'initiative de la société

Pour les opérations immobilières à ventes successives réalisées à l'initiative de la société, il est déterminé un résultat par lot en comparant le prix de vente au coût de revient déterminé sur la base du dernier budget connu en proportion des m<sup>2</sup> cédés.

La différence entre le coût de revient et les coûts comptabilisés fait l'objet d'une provision pour charges prévisionnelles.

## Les contrats de Promotion Immobilière et Ventes en l'Etat de Futur Achèvement

- **les CPI:** Ce sont des mandats de promotion immobilière, dans lesquels Sadev 94 intervient au nom d'un maître d'ouvrage mais pour son compte. Sadev 94 a une obligation de résultat et supporte les dépassements de coûts par rapport au prix cible. En regard, elle peut conserver les économies réalisées par rapport au prix cible. Par conséquent, selon les dispositions de l'article 394-1 du PCG, les dépenses et recettes sont constatées en comptes de charges et produits. Le CPI relève de la catégorie des contrats à long terme et Sadev 94 a opté pour la constatation du résultat à l'avancement du projet.
- **les VEFA:** Ce sont des contrats de vente, dans lesquels Sadev 94 intervient en son nom propre. Par conséquent les dépenses et recettes sont constatés en comptes de charges et produits. Sadev 94 a opté pour la constatation du résultat à l'avancement du projet.

Le résultat est constaté à l'avancement dans la mesure où les éléments budgétaires du projet sont considérés comme fiables.

## Les opérations de concession

L'application du règlement du CRC du 23 juin 1999 entraîne la comptabilisation de l'ensemble des charges des concessions d'aménagement dans un compte 605 et des produits dans un compte 705.

Les ventes de terrains sur concessions sont inscrites en production vendue de bien. Les autres recettes sur concessions sont présentée en production vendue de services

## Autres opérations

Les risques de pertes sont pris en compte sous forme de dépréciation.

## **5) Transferts de charges vers les opérations**

La société impute une quote-part de frais généraux sur les opérations de concessions selon les modalités définies par les conventions de concession (rémunération forfaitaires). Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2023, la somme de 5.818.869 euros.

## **6) Mandats**

La société réalise pour le compte des Collectivités des mandats de réalisation d'équipements et d'études.

Les autres créances incluent les débours sur les opérations de mandats pour les dépenses cumulées sur toutes les opérations encore vivantes ou non encore clôturées.

Conformément aux directives énoncées dans le guide comptable de l'aménagement, c'est la position nette des créances et dettes à l'égard du mandant qui est reprise à l'actif ou au passif des comptes annuels.

## **7) Créances**

Elles sont comptabilisées à leur valeur nominale. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## **8) Valeurs mobilières de placement**

Le portefeuille de valeurs mobilières de placement a été évalué au 31 Décembre 2023. Elles sont comptabilisées pour leur coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## **9) Emprunts et dettes financières**

Les intérêts courus non échus au 31 décembre 2023 sont comptabilisés comme dettes à payer

réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

### **10) Provisions pour risques**

Le résultat des VEFA et CPI fait l'objet, conformément aux règles fiscales, d'une imposition à la date de remise des clés. Pour les contrats en cours lors de la clôture, dont le résultat est dégagé à l'avancement, il a été constitué une provision pour impôts calculé au taux normal.

Les autres provisions pour risques sont issues :

- d'une part, du règlement relatif aux opérations d'aménagement;
- et d'autre part, des litiges en cours.

### **11) Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement sont enregistrées dans les capitaux propres et font l'objet d'une reprise échelonnée sur la même durée et le même rythme que l'amortissement de la valeur de l'immobilisation acquise ou créée au moyen de la subvention. La reprise de la subvention constitue un produit exceptionnel.

### **12) Résultat fiscal**

En application de l'article 207-1-6 bis du CGI, Sadev 94 est exonérée d'impôt sur les sociétés sur les produits issus de ses concessions d'aménagement, faisant l'objet d'une procédure visée par l'article L300-5 du Code de l'urbanisme.

Le résultat fiscal déclaré correspond aux autres activités réalisées par la SAEM.

## Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	440 925	775		441 700
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>440 925</b>	<b>775</b>	<b>-</b>	<b>441 700</b>
- Terrains	614 398			614 398
- Constructions sur sol propre	2 118 563			2 118 563
- Constructions sur sol d'autrui	1 081 119			1 081 119
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	11 060			11 060
- Installations générales, agencements et aménagements divers	385 479			385 479
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier, œuvre d'art	500 488	42 809		543 297
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		58 238		58 238
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>4 711 106</b>	<b>101 047</b>	<b>-</b>	<b>4 812 153</b>
- Participation évaluées par mise en équivalence				
- Créances rattachées aux participations	258 309	2 075 309	291 513	2 042 105
- Autres participations	3 585	-		3 585
- Autres titres immobilisés	403 958	4 026		407 984
- Prêts et autres immobilisations financières	11 562	53		11 615
<b>Immobilisations financières</b>	<b>677 414</b>	<b>2 079 388</b>	<b>291 513</b>	<b>2 465 289</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 829 445</b>	<b>2 181 210</b>	<b>291 513</b>	<b>7 719 142</b>

### Amortissements des immobilisations

	Valeur en début d'exercice	Augmentation	Diminution	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	438 689	1 167		439 856
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>438 689</b>	<b>1 167</b>	<b>-</b>	<b>439 856</b>
- Terrain				
- Constructions sur sol propre	1 540 809	152 757		1 693 566
- Constructions sur sol d'autrui	753 286			753 286
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	10 703		579	10 124
- Installations générales, agencements et aménagements divers	348 201	9 205		357 406
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	400 175	31 547		431 722
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>3 053 173</b>	<b>193 509</b>	<b>579</b>	<b>3 246 103</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 491 862</b>	<b>194 676</b>	<b>579</b>	<b>3 685 959</b>

## **Actif circulant**

---

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 64 903 845 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	<b>Montant brut</b>	<b>Échéances à moins d'un an</b>	<b>Échéances à plus d'un an</b>
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations	2 042 105	2 042 105	
Prêts	1 277		1 277
Autres	10 338		10 338
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	32 216 376	32 216 376	
Autres	29 083 043	29 083 043	
Charges constatées d'avance	1 550 706	1 550 706	
<b>Total</b>	<b>64 903 845</b>	<b>64 892 230</b>	<b>11 615</b>

### **Produits à recevoir**

-

0

	<b>Montant</b>
Clients factures à établir	1 062 810
Associés intérêts courus SCCV Rouget Coquelin	414
Associés intérêts courus SCCV Champ de l'Alouette	50 763
Associés intérêts courus SCCV Triage	130 041
Associés intérêts courus SCCV Laplace	24 527
Associés intérêts courus SCCV Bagneux Courbet	52 689
Intérêts courus à recevoir	14 494
<b>Total</b>	<b>1 335 736</b>



## Note sur le bilan

### INTERETS INCLUS DANS LES ELEMENTS DE L'ACTIF CIRCULANT

INTERETS INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	CUMUL EN DEBUT D'EXERCICE	INTEGRE EN COURS D'EXERCICE	REPRIS EN COURS D'EXERCICE	CUMUL EN FIN D'EXERCICE
En cours de production de biens	1 047 379	19 470	97 623	969 226
En cours de production de services				
En cours de concession d'aménagement	43 710 941	6 969 375	481 452	50 198 864
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>44 758 320</b>	<b>6 988 845</b>	<b>579 075</b>	<b>51 168 090</b>

### BONIFICATIONS INCLUSES DANS LES ELEMENTS DE L'ACTIF CIRCULANT

BONIFICATIONS INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	CUMUL EN DEBUT D'EXERCICE	INTEGRE EN COURS D'EXERCICE	REPRIS EN COURS D'EXERCICE	CUMUL EN FIN D'EXERCICE
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
En cours de concession d'aménagement	2 651 008			2 651 008
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 651 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 651 008</b>



## Note sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Le capital social d'un montant de 10 099 050,00 Euros se décompose de 5 179 titres d'une valeur nominale de 1 950,00 Euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social en début de l'exercice	5 179	1 950
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	5 179	1 950

Origine capital	En %	En valeur
Collectivités locales	79,44	8 022 300
Privé	20,56	2 076 750
Total	100	10 099 050

	Répartition du capital par actionnaire	En %
Détenteur à plus de 50% du capital	Néant	-
Détenteur à plus de 10% du capital	Département Val de Marne	23,56%
	Caisse des Dépôts et Consignations	10,29%
Détenteur à plus de 5% du capital	Ville de Champigny sur Marne	7,11%
	Ville d'Ivry sur Seine	7,11%
	Ville de Valenton	6,78%
	Ville de Villejuif	7,11%
	Ville de Villeneuve le Roi	7,11%
	Ville de Vitry sur Seine	7,11%



## Note sur le bilan

### Variation des capitaux propres

---

INTERETS INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DE L'EXERCICE	DIMINUTION DE L'EXERCICE	EN FIN D'EXERCICE
Capital	10 099 050			10 099 050
Réserves légales	1 054 402			1 054 402
Autres réserves	29 176			29 176
Report à nouveau	48 065 568	2 643 894		50 709 462
Résultat de l'exercice	2 939 097	1 940 746	2 939 097	1 940 746
Subventions	-			-
<b>Total 2</b>	<b>62 187 293</b>	<b>4 584 640</b>	<b>2 939 097</b>	<b>63 832 836</b>



## Note sur le bilan

### Provisions pour risques et charges

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges	230 000		230 000		-
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts	-				-
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretiens et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	13 096 154	4 742 503	64 829		17 773 827
<b>Total</b>	<b>13 326 154</b>	<b>4 742 503</b>	<b>294 829</b>	<b>-</b>	<b>17 773 827</b>
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		4 742 503	294 829		
Financières					
Exceptionnelles					



## Note sur le bilan

### Dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 346 184 138 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an et à 5 ans au plus	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédits dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	44 833 703	44 833 703		
- à plus de 1 an à l'origine	237 707 684	107 375 942	94 035 118	36 296 624
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 150 962	482 657	668 306	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 373 136	22 373 136		
Dettes fiscales et sociales	3 326 715	3 326 715		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	7 045 584	7 045 584		
Produits constatés d'avance	29 746 354	29 746 354		
<b>Total</b>	<b>346 184 138</b>	<b>215 184 090</b>	<b>94 703 424</b>	<b>36 296 624</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	124 322 599			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	137 813 092			
(**) Dont envers Groupe et associés				

### Charges à payer

	Montant
Factures non parvenues	628 934
Intérêts courus non échus sur ligne de trésorerie	
Dettes - Congés payés	308 712
Personnel - Autres charges à payer	253 783
Charges sociales sur congés payés	151 763
Organismes sociaux - Charges à payer	27 261
RSI (C3S)	169 922
<b>Total</b>	<b>1 540 375</b>



## Note sur le bilan

### Comptes de régularisation

---

#### Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges exceptionnelles
NEUTRALISATION Rat (PERTE)	1 411 006		
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	139 700		
<b>Total</b>	<b>1 550 706</b>		

#### Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION Rat (BENEF)	29 727 642		
PRODUITS CONSTATEES D'AVANCE	18 712		
<b>Total</b>	<b>29 746 354</b>		



## Note sur le compte de résultat

### Chiffre d'affaires

---

NATURE DU CHIFFRE D'AFFAIRES	Montant
Vente de biens	
Cessions Terrains et immeubles	95 845 789
Prestations de service	17 366 418
<i>Dont Rémunérations de Mandats</i>	294 316
<i>Dont produits divers</i>	6 667
<i>Dont Assistantes techniques, Etudes et Assistance à Maîtrise d'Ouvrage</i>	385 527
<i>Dont Participations et Subventions des opérations de concessions</i>	12 697 609
<i>Dont Autres produits des opérations de concessions</i>	3 146 459
<i>Dont produits issus des MOU et des opérations propres d'aménagement</i>	835 840
<i>Dont Loyers des opérations patrimoniales</i>	0
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>113 212 208</b>

### Résultat exceptionnel

---

#### Les charges exceptionnelles :

Ce poste comprend :

- l'engagement de Sadev 94 envers la Fondation d'entreprise Sadev 94 au titre des cotisations de l'exercice 2023 soit 200 K€,
- une pénalités de retard pour 1 660 €.



## Note sur le compte de résultat

### Variation des stocks

INTERETS INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	EN FIN D'EXERCICE	EN DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATION DES STOCKS	DIMINUTION DES STOCKS
Marchandises				
Marchandises revendues en l'éta				
Approvisionnements				
Matières premières				
Autres approvisionnement				
<b>Total 1</b>				
Production				
Produits intermédiaires				
Produits finis				
Produits résiduels				
Autres approvisionnement				
<b>Total 2</b>	-	-	-	-
Production en cours				
Produits				
Travaux	360 956 342	383 879 503	89 123 179	112 046 340
Etudes				
Prestations de services				
Autres approvisionnement				
<b>Total 3</b>	360 956 342	383 879 503	89 123 179	112 046 340
Production stockée			89 123 179	112 046 340



## Note sur le compte de résultat

### Informations relatives aux honoraires du Commissaire Aux Comptes

---

Les honoraires enregistrés dans le compte de résultat de l'exercice relatifs à l'année 2023 s'élèvent à 52 420 € HT.

### Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

---

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - article 24-20)

RESULTAT	Résultat Avant Impôts	Déduction	Base Imposable	Report Déficitaire Imputé	Impôt Dû	Résultat Net Comptable
Courant avant impôts après participation <sup>(1)</sup>	2 227 182	-804 015	1 423 167	174 661	255 059	1 972 123
Exceptionnel	-201 834	0	-201 834	0	-170 459	-31 376
<b>TOTAL</b>	<b>2 025 348</b>	<b>-804 015</b>	<b>1 221 333</b>	<b>174 661</b>	<b>84 601</b>	<b>1 940 748</b>

<sup>(1)</sup> Dont Résultat comptable provenant des opérations d'aménagement et exonéré d'impôt en application de l'article 207 du Code Général des Impôts (annexe III - Art 46 bis et Ter)



# Engagements

## Engagements financiers

CATEGORIES D'ENGAGEMENTS	TOTAL	Dirigeants	Filiales	Participations	Autres entreprises liées	Autres	Provisions
<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>							
Nantis. C. Coopératif Parts Sociétaire	407 984					407 984	
TOTAL	407 984					407 984	
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>							
** Cautions sur emprunt **							
ETAT	16 479 927					16 479 927	
DEPARTEMENT 94 sur IVRY SUR SEINE	5 371 428					5 371 428	
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SUD AMENAGEMENT	22 154 061					22 154 061	
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND-ORLY SEINE BIEVRE	26 179 176					26 179 176	
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL 12	16 707 011					16 707 011	
VILLE D'ARCUEIL	2 808 903					2 808 903	
VILLE DE BAGNEUX	11 497 143					11 497 143	
VILLE DE BEZONS	1 156 885					1 156 885	
VILLE DE BOISSY SAINT-LEGER	793 611					793 611	
VILLE DE CHOISY LE ROI	1 610 471					1 610 471	
VILLE DE IVRY SUR SEINE	33 922 439					33 922 439	
VILLE DE SUCY-EN-BRIE	3 600 000					3 600 000	
VILLE DE VILLEJUIF	0					0	
VILLE DE VILLENEUVE SAINT-GEORGES	0					0	
VILLE DE VITRY SUR SEINE	0					0	
TOTAL	142 281 056	0	0	0	0	142 281 056	-
ENGAGEMENTS RECIPROQUES	Néant						



## Engagements

### Engagements hors bilan

---

PROMESSES DE VENTE	
TYPE OPERATIONS	MONTANT DES ENGAGEMENTS
Concessions	26 639 138 €
Opérations immobilières	- €
TOTAL	26 639 138 €

PROMESSES D'ACQUISITION	
TYPE OPERATIONS	MONTANT DES ENGAGEMENTS
Concessions	- €
Opérations immobilières	- €
TOTAL	- €

CAUTIONS ET GARANTIES DONNEES	
TYPE OPERATIONS	MONTANT DES ENGAGEMENTS
Concessions	- €
Opérations immobilières	- €
TOTAL	- €

### Engagements de retraite

---

Les engagements retraite sont pris en charge par un contrat d'assurance auprès de Dexia Epargne Pension.

Le total des versements réalisés au 31 décembre 2023 s'élève à 208 194 €.



## Autres

### Effectifs en fin d'exercice

---

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - article 24-22°)

	Personnel	Personnel mis à la disposition de l'entreprise
Cadres	41	
Employés	10	
Mandataire	1	
TOTAL	52	

### Consolidation

---

Depuis l'exercice 2019, Sadev 94 présente des comptes consolidés.

Au 31/12/2023, le périmètre de consolidation de SADEV 94 comprend 5 entités toutes détenues à 51% par la société mère :

- SCCV Rouget Coquelin ;
- SCCV Champ Alouette ;
- SCCV Triage ;
- SCCV Ilôt Laplace ;
- SCCV Bagneux Courbet.



## Autres

### Liste des Opérations Propres

N° OP	DESIGNATION	LIEU DE REALISATION
	<u>OPERATIONS PATRIMONIALES</u>	
103	TRI POSTAL	VILLENEUVE LE ROI
	<u>TERRAINS</u>	
278	TERRAIN CAFE DE L'EURO	CHAMPIGNY-SUR-MARNE
402	VILLENEUVE TRIAGE	VILLENEUVE-SAINT-GEORGES
	<u>VENTES EN L'ETAT DE FUTUR ACHEVEMENT (VEFA) OU CONSTRUCTIONS</u>	
407	PROGRAMME IMMO MIXTE - ILOT LAPLACE, ARCUEIL, VEFA OPALY	ARCUEIL
429	RESIDENCE ETUDIANTE ZAC IVRY CONFLUENCES 3E	IVRY-SUR SEINE
436	SIMONETTES NORD	CHAMPIGNY-SUR-MARNE
444	ENSEMBLE IMMOBILIER PASTEUR MELIES ORLY	ORLY
	<u>OPERATION D'AMENAGEMENT PROPRE</u>	
	NEANT	
	<u>CONVENTION DE MAITRISE D'OUVRAGE UNIQUE</u>	
410	TRAVAUX TRAMWAY T9 ET AMENAGEMENT RD5 SUD	VITRY-SUR-SEINE
	<u>OPERATIONS POUR CO-PROMOTION</u>	
406	PROGRAMME IMMO MIXTE-LAPLACE, ARCUEIL, SCCV EXPANSIEL	ARCUEIL
419	CHAMP DE L'ALOUETTE	CHAMPIGNY
425	PLACE LENINE	CHAMPIGNY
439	COURBET	BAGNEUX



## Autres

### Liste des Opérations Concédées

CONCEDANT	N° OP	DESIGNATION
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	168	ZAC DE LA VACHE NOIRE
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	289	ZAC DU CHAPERON VERT
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	310	ZAC DU COTEAU
EPT VALLEE SUD GRAND PARIS	411	ZAC VICTOR HUGO
EPT VALLEE SUD GRAND PARIS	443	ZAC ALBERT PETIT
EPT VALLEE SUD GRAND PARIS	446	ZAC MOULIN BLANCHARD
EPT VALLEE SUD GRAND PARIS	451	ZAC DES MUSICIENS
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	400	ZAC LA CHARMERAIE
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	355	ZAC AIME CESAIRE
BEZONS	363	ZAC CŒUR DE VILLE
EPT PARIS EST MARNE ET BOIS	074	ZAC DES BORDS DE MARNE
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	132	ZAC DU PORT
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	376	ZAC DES HAUTES-BORNES
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	452	ZAC CAMPUS CACHAN
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	372	ZAC CAMPUS GRAND PARC
DEPARTEMENT	183	ZAC DEPARTEMENTALE DU VAL POMPADOUR
DEPARTEMENT	371	ZAC DEPARTEMENTALE CHERIOUX
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	333	ZAC IVRY CONFLUENCES
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	351	ZAC NOTRE DAME
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	415	ZAC CENTRE VILLE SUCY
EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	456	ZAC CITE VERTE FOSSE ROUGE
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	301	ZAC DES BARMONTS
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	373	ZAC ARAGON
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	394	ZAC DE LA POLOGNE
EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	344	ZAC ROUGET DE LISLE

## BILAN 2023 SADEV 94 : Concessions

### ARCUEIL

Juridique	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE		
	Opération	ZAC de la Vache Noire	ZAC Chaperon Vert	ZAC du Coteau
	Signature de la convention	09/05/2000	02/04/2007	07/02/2008
	Terme de la convention	15/12/2025	15/12/2025	15/02/2028
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	51 623 326 €	54 880 930 €	22 997 018 €
	Budget Recettes HT	59 559 547 €	43 280 581 €	23 639 102 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	11 139 624 €	0 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	6 587 063 €	-382 402 €	385 250 €
	Estimation du Résultat à terminaison	1 349 158 €	-78 323 €	256 834 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	58 559 545 €	43 281 081 €	5 907 074 €
	Participation cumulée HT	0 €	11 139 624 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	50 348 930 €	54 662 499 €	16 544 476 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	98,32%	100,00%	24,99%
	Coût de revient théorique	50 756 573 €	54 881 564 €	5 746 627 €
	Provision pour charges à engager	407 643 €	219 065 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	-1 €	0 €	10 797 849 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	7 802 972 €	-11 600 483 €	160 448 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	-6 476 467 €	11 600 483 €	0 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-6 476 467 €	460 859 €	-96 269 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	1 326 506 €	0 €	64 179 €
Commentaires				

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## BAGNEUX

Juridique	Concédant	EPT VALLEE SUD GRAND PARIS			
	Opération	Zac Victor Hugo	Zac des Musiciens	Zac Moulin Blanchard	Zac Albert Petit
	Signature de la convention	01/10/2016	11/02/2021	06/03/2020	23/12/2019
	Terme de la convention	01/10/2024	11/02/2031	15/07/2025	31/12/2025
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	211 840 372 €	43 749 379 €	22 221 787 €	11 870 627 €
	Budget Recettes HT	208 479 991 €	35 913 805 €	22 221 787 €	12 107 692 €
	Participation contractuelle prévue	3 365 000 €	7 835 575 €	0 €	0 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	4 619 €	-1 €	0 €	237 065 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	-1 €	0 €	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	175 805 680 €	10 813 €	17 419 001 €	12 107 692 €
	Participation cumulée HT	3 365 000 €	0 €	0 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	197 366 099 €	2 179 541 €	20 864 480 €	11 060 582 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	84,33%	0,03%	78,39%	100,00%
	Coût de revient théorique	178 639 400 €	13 172 €	17 419 001 €	11 870 627 €
	Provision pour charges à engager	0 €	0 €	0 €	810 045 €
	En cours de concessions d'aménagement	18 726 697 €	2 166 369 €	3 445 483 €	0 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-2 833 721 €	-2 359 €	0 €	237 065 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	2 833 721 €	2 359 €	0 €	-237 065 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-531 279 €	2 359 €	0 €	-237 065 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	0 €	0 €
Commentaires					

## BOISSY-SAINT-LEGER

	Concédant	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Juridique	Opération	ZAC La Charmeraie
	Signature de la convention	23/09/2015
	Terme de la convention	23/09/2025
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	52 818 563 €
	Budget Recettes HT	52 823 687 €
	Participation contractuelle prévue	0 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	5 124 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisation comptable	Recettes cumulées HT	15 536 780 €
	Participation cumulée HT	0 €
	Dépenses cumulées HT	38 164 714 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	29,41%
	Coût de revient théorique	15 535 273 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	22 629 441 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	1 507 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	-1 507 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-1 507 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## BONNEUIL

	Concédant	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Juridique	Opération	ZAC Aimé Césaire
	Signature de la convention	18/05/2011
	Terme de la convention	31/12/2019
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	8 490 645 €
	Budget Recettes HT	7 363 153 €
	Participation contractuelle prévue	2 288 400 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	1 160 908 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	7 363 154 €
	Participation cumulée HT	2 288 400 €
	Dépenses cumulées HT	8 056 988 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	100,00%
	Coût de revient théorique	8 490 646 €
	Provision pour charges à engager	433 658 €
	En cours de concessions d'aménagement	0 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-1 127 492 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	1 127 492 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-1 160 908 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

## BEZONS

	Concédant	BEZONS
Juridique	Opération	ZAC Cœur de Ville
	Signature de la convention	22/07/2011
	Terme de la convention	25/07/2024
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	78 029 769 €
	Budget Recettes HT	65 102 410 €
	Participation contractuelle prévue	12 941 486 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	14 127 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	64 726 127 €
	Participation cumulée HT	12 519 486 €
	Dépenses cumulées HT	68 615 652 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	99,42%
	Coût de revient théorique	77 578 767 €
	Provision pour charges à engager	8 963 115 €
	En cours de concessions d'aménagement	0 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-12 852 641 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	12 852 641 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	333 154 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

## CHAMPIGNY-SUR-MARNE

	Concédant	EPT PARIS EST MARNE ET BOIS
Juridique	Opération	ZAC des Bords de Marne
	Signature de la convention	09/07/1991
	Terme de la convention	31/05/2019
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	22 052 025 €
	Budget Recettes HT	20 178 639 €
	Participation contractuelle prévue	1 867 766 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	-5 620 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	16 797 581 €
	Participation cumulée HT	1 867 766 €
	Dépenses cumulées HT	21 838 160 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	83,24%
	Coût de revient théorique	18 357 069 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	3 481 092 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-1 559 488 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	1 559 488 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-308 278 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## CHOISY-LE-ROI

	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	
Juridique	Opération	ZAC du Port	ZAC des Hautes Bornes
	Signature de la convention	30/06/1998	05/06/2008
	Terme de la convention	31/12/2024	05/06/2025
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	89 601 666 €	25 707 532 €
	Budget Recettes HT	80 732 705 €	23 105 555 €
	Participation contractuelle prévue	8 907 451 €	2 350 000 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	38 491 €	-251 977 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €
Réalisation comptable	Recettes cumulées HT	53 148 667 €	22 526 401 €
	Participation cumulée HT	8 907 450 €	2 520 000 €
	Dépenses cumulées HT	81 781 101 €	24 975 518 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	65,83%	97,49%
	Coût de revient théorique	58 987 359 €	25 063 158 €
	Provision pour charges à engager	0 €	87 640 €
	En cours de concessions d'aménagement	22 793 750 €	0 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-5 838 692 €	-2 536 757 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	5 838 692 €	2 536 757 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-3 068 758 €	16 757 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €
Commentaires	Le pourcentage d'avancement est calculé sur la base d'un budget neutralisant le portage du SAF réalisé au 31 décembre 2018 (c'est-à-dire les cessions au SAF au 31 décembre 2018, et les reprises au SAF qui se font ultérieurement).		

## VILLEJUIF

	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Juridique	Opération	ZAC Campus Grand Parc
	Signature de la convention	12/12/2011
	Terme de la convention	12/12/2026
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	264 097 467 €
	Budget Recettes HT	255 037 202 €
	Participation contractuelle prévue	9 060 265 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	69 684 692 €
	Participation cumulée HT	4 840 000 €
	Dépenses cumulées HT	90 764 570 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	27,32%
	Coût de revient théorique	72 160 260 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	18 604 315 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-2 475 567 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	2 475 567 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-2 364 433 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## VITRY-SUR-SEINE

Juridique	Concédant	DEPARTEMENT	
	Opération	ZAC Départementale du Val Pompadour	ZAC Départementale Chérioux
Signature de la convention	05/12/2001	14/11/2011	
Terme de la convention	31/12/2024	14/11/2026	
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	49 450 304 €	36 837 559 €
	Budget Recettes HT	39 122 431 €	37 999 895 €
	Participation contractuelle prévue	10 345 455 €	0 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	17 582 €	1 162 337 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	38 816 189 €	3 628 350 €
	Participation cumulée HT	10 345 455 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	49 220 253 €	8 346 519 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	99,22%	9,55%
	Coût de revient théorique	49 063 218 €	3 517 367 €
	Provision pour charges à engager	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	157 034 €	4 829 152 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-10 247 029 €	110 984 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	10 247 029 €	-110 984 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-98 426 €	-110 984 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €
Commentaires			

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## IVRY-SUR-SEINE

	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Juridique	Opération	ZAC Ivry Confluences
	Signature de la convention	03/01/2011
	Terme de la convention	03/01/2036
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	956 613 519 €
	Budget Recettes HT	923 441 002 €
	Participation contractuelle prévue	33 172 517 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	412 260 030 €
	Participation cumulée HT	19 681 746 €
	Dépenses cumulées HT	615 170 583 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	44,64%
	Coût de revient théorique	427 069 533 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	188 101 051 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-14 809 504 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	14 809 504 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-4 872 242 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

## LA QUEUE-EN-BRIE

	Concédant	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR
Juridique	Opération	ZAC Notre Dame
	Signature de la convention	04/02/2011
	Terme de la convention	16/02/2025
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	26 092 194 €
	Budget Recettes HT	23 391 103 €
	Participation contractuelle prévue	2 832 106 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	131 015 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	4 299 811 €
	Participation cumulée HT	2 415 439 €
	Dépenses cumulées HT	21 571 237 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	18,38%
	Coût de revient théorique	4 796 333 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	16 774 905 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-496 521 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	496 521 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-1 918 918 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## SUCY-EN-BRIE

	Concédant	EPT GRAND PARIS SUD EST AVENIR	
Juridique	Opération	ZAC Cité Verte Fosse Rouge	Zac centre ville Sucy
	Signature de la convention	03/03/2023	27/10/2016
	Terme de la convention	03/03/2031	27/10/2026
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	33 684 612 €	30 478 935 €
	Budget Recettes HT	33 684 598 €	28 688 199 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	1 790 736 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	-14 €	0 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	0 €	21 975 290 €
	Participation cumulée HT	0 €	773 837 €
	Dépenses cumulées HT	15 442 120 €	24 358 097 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	0,00%	76,60%
	Coût de revient théorique	0 €	23 347 002 €
	Provision pour charges à engager	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	15 442 120 €	1 011 096 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 €	-1 371 712 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 €	1 371 712 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	597 875 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €
Commentaires			

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## VILLEJUIF

	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE	
Juridique	Opération	ZAC Aragon	ZAC des Barmonts
	Signature de la convention	28/12/2011	05/10/2007
	Terme de la convention	28/12/2027	31/12/2021
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	49 527 519 €	3 514 181 €
	Budget Recettes HT	50 027 519 €	11 196 010 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	0 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	500 000 €	1 500 000 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	6 181 829 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	42 631 268 €	11 196 010 €
	Participation cumulée HT	0 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	45 150 967 €	3 514 181 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	85,22%	100,00%
	Coût de revient théorique	42 205 190 €	3 514 181 €
	Provision pour charges à engager	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	2 945 786 €	1 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	426 078 €	6 646 067 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	-426 078 €	-1 514 394 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	-1 514 394 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	5 131 674 €
Commentaires			

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## VITRY-SUR-SEINE

	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Juridique	Opération	ZAC Rouget de Lisle
	Signature de la convention	26/11/2010
	Terme de la convention	31/12/2025
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	74 292 640 €
	Budget Recettes HT	65 073 753 €
	Participation contractuelle prévue	9 218 887 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	50 784 547 €
	Participation cumulée HT	12 119 162 €
	Dépenses cumulées HT	65 813 968 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	78,04%
	Coût de revient théorique	57 979 106 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	7 834 863 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-7 194 560 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	7 194 560 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	-4 924 602 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Commentaires	

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-102-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## CACHAN

	Concédant	EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE
Juridique	Opération	Zac Campus Cachan
	Signature de la convention	31/05/2021
	Terme de la convention	31/05/2028
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	30 132 444 €
	Budget Recettes HT	27 562 561 €
	Participation contractuelle prévue	4 201 725 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	1 631 842 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	160 294 €
	Participation cumulée HT	1 646 372 €
	Dépenses cumulées HT	12 100 996 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	0,58%
	Coût de revient théorique	175 240 €
	Provision pour charges à engager	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	11 925 756 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	-14 946 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	14 946 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
	Quote Part Résultat Sadev 94 (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €
Commentaires		

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS AU 31/12/2023

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brutte	Nette						
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus.</b>											
1. Filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société).											
SCCV Rouget-Coquelin	1 500		51%	765	765	14 505		20 270	-		
SCCV Champ de l'Alouette	1 500		51%	765	765	979 162		-	-	56	
SCCV VSG Triage	1 500		51%	765	765	2 464 707		-	-	30 933	
SCCV Ilôt Laplace	1 500		51%	765	765	440 045		-	-	63 384	
SCCV Bagneux Courbet	1 000		51%	510	510			39 039 549	-	4 003 990	
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société).											
<b>B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.</b>											
1. Filiales											
a. Filiales françaises (ensemble)											
b. Filiales étrangères (ensemble)											
2. Participations											
a. Filiales françaises (ensemble)											
b. Filiales étrangères (ensemble)											

**SADEV 94**  
31/12/2023

**SADEV 94**

**COMPTES CONSOLIDÉS**

**31 DÉCEMBRE 2023**

-----

# SOMMAIRE

## I - RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE GROUPE SADEV 94 ET SON CAPITAL

1. Renseignements de caractère général concernant la Société
2. Renseignements de caractère général concernant le capital social.
3. Organigramme juridique simplifié du Groupe
4. Renseignements concernant l'activité du Groupe.

## II - COMPTES CONSOLIDES

### A Comptes compilés au 31 décembre 2023 synthétiques

1. Bilan actif
2. Bilan passif
3. Compte de résultat

### B Annexe des comptes consolidés au 31 décembre 2023

Annexe au 31 décembre 2023

**RENSEIGNEMENTS  
DE CARACTERE GENERAL  
CONCERNANT LE GROUPE ET  
SON CAPITAL**

## 1. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

### Dénomination sociale et siège social

Dénomination sociale : SADEV 94

Siège social : 31 rue Anatole France  
94 306 VINCENNES CEDEX

### Forme juridique

Société anonyme d'économie mixte locale de droit français régie par le Code du Commerce et le Code Général des Collectivités Territoriales.

### Date de constitution - Durée

La Société a été constituée le 21 mai 1987 pour une durée de 50 ans.  
L'expiration de la société est fixée au 21 mai 2037, sauf en cas de dissolution ou de prorogation.

### Registre du Commerce et des Sociétés

CRETEIL 341 214 971

### Code d'activité

4299 Z

### Objet social (extrait de l'article 2 des statuts)

La société a pour objet de favoriser le développement économique et urbain en réalisant des opérations d'aménagement et de construction et en fournissant des prestations de services liées à ses compétences, en procédant à l'étude et à la réalisation d'aménagement de terrains, de rénovation urbaine, de constructions.

Elle peut également :

- Fournir des prestations de gestion de services mutualisés aux entreprises et aux résidents, accessoires aux opérations d'aménagement,
- Gérer et administrer tout bien immobilier

### **Exercice social**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et s'achève le 31 décembre de chaque année.

### **Lieux où peuvent être consultés les documents et renseignements relatifs à la société**

Les statuts, comptes et rapports, procès-verbaux d'assemblées générales peuvent être consultés au siège social.

### **Répartition des bénéfices et paiement des dividendes (extrait de l'article 37 des statuts)**

Après dotation à la réserve légale, il peut en outre être prélevé sur les bénéfices par décision de l'Assemblée Générale la somme nécessaire pour servir un intérêt net à titre de dividendes statutaires sur le montant libéré et non amorti des actions.

## 2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL

### Capital social

Le montant du capital social est actuellement de 10.099.050 Euros. Il est divisé en 5.179 actions de 1.950 Euros chacune, toutes de même catégorie, entièrement souscrites et intégralement libérées.

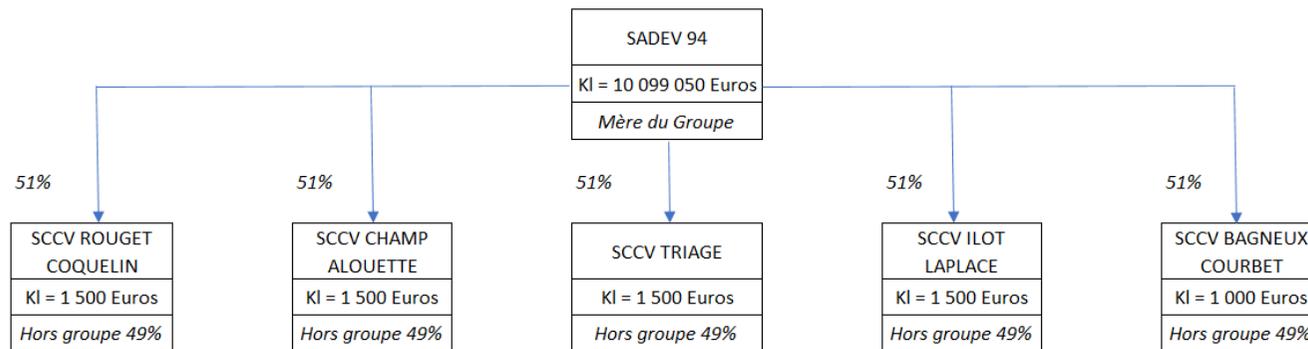
Les actions de la Société ne sont inscrites à aucun marché réglementé.

### Répartition du capital en 2023

Le capital social est réparti comme suit :

ACTIONNAIRES	NOMBRE D'ACTIONS DETENUES
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE	1 220
EPT GRAND-ORLY-SEINE-BIEVRE	156
BAGNEUX	156
ALFORTVILLE	48
CHAMPIGNY SUR MARNE	368
FONTENAY-SOUS-BOIS	48
IVRY-SUR-SEINE	368
VITRY-SUR-SEINE	368
L'HAY-LES-ROSES	48
VILLEJUIF	368
VILLENEUVE-LE-ROI	368
ARCUEIL	156
BONNEUIL SUR MARNE	4
GENTILLY	4
VALENTON	351
CACHAN	40
CHEVILLY-LARUE	4
FRESNES	4
LIMEIL-BREVANNES	20
CHOISY LE ROI	15
AUTRES ACTIONNAIRES PRIVES	1 065
<b>TOTAL</b>	<b>5 179</b>

### 3. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE DU GROUPE



Entités	Société détenue	Pourcentage de détention	Nbre de parts	Quote-part de parts détenues
SADEV	SCCV ROUGET COQUELIN	51%	100	51
SADEV	SCCV CHAMP ALOUETTE	51%	100	51
SADEV	SCCV TRIAGE	51%	100	51
SADEV	SCCV ILOT LAPLACE	51%	100	51
SADEV	SCCV BAGNEUX COURBET	51%	1 000	510

## 4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DU GROUPE

### Chiffres-clés 2023

	31/12/2023	31/12/2022
	K€	K€
Chiffre d'affaires consolidé	128 427	182 057
Résultat courant avant impôt consolidé	966	3 943
Résultat exceptionnel consolidé	- 202	- 202
Résultat net consolidé Groupe	1 316	3 261
Capital social	10 099	10 099
Capitaux propres consolidés	62 664	61 932

**COMPTES CONSOLIDES**

	Clôture			Ouverture
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	-		-	-
Ecarts d'acquisition	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	441 700	-439 856	1 844	2 236
Immobilisations corporelles	4 812 154	-3 246 104	1 566 050	1 657 934
Immobilisations financières	419 614	-	419 614	415 535
Titres mis en équivalence	-		-	-
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>5 673 468</b>	<b>-3 685 960</b>	<b>1 987 508</b>	<b>2 075 705</b>
Stocks et en-cours	367 848 075	-387 711	367 460 364	391 046 755
Clients et comptes rattachés	45 298 148	-801 951	44 496 197	61 436 570
Autres créances et comptes de régularisation	30 672 408	-	30 672 408	24 288 388
Valeurs mobilières de placement	2 120 000	-	2 120 000	2 120 000
Disponibilités	29 354 872		29 354 872	53 169 152
<b>Total Actif</b>	<b>480 966 971</b>	<b>-4 875 622</b>	<b>476 091 349</b>	<b>534 136 570</b>

	Clôture	Ouverture
Capital	10 099 050	10 099 050
Primes liées au capital	-	-
Ecart de réévaluation	-	-
Réserves	51 249 386	48 570 627
Réserves de conversion groupe	-	-
Résultat de l'exercice	1 315 753	3 261 945
Autres	-	-
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>62 664 189</b>	<b>61 931 622</b>
Intérêts hors groupe	-	-
Autres fonds propres	-	-
Provisions	17 934 805	13 488 343
Emprunts et dettes financières	283 209 693	297 182 841
Fournisseurs et comptes rattachés	26 119 627	36 437 425
Autres dettes et comptes de régularisation	86 163 035	125 096 339
<b>Total Passif</b>	<b>476 091 349</b>	<b>534 136 570</b>

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Chiffre d'affaires	128 426 968	182 057 550
Autres produits d'exploitation	-21 820 889	-35 972 228
Achats consommés	2 319 173	-9 549 112
Charges de personnel	-5 882 662	-5 940 671
Charges externes	-96 533 189	-121 623 419
Autres charges d'exploitation	-31 944	-41 198
Impôts et taxes	-479 340	-456 915
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-5 208 972	-4 537 430
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>789 145</b>	<b>3 936 576</b>
Charges et produits financiers	176 837	6 446
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>965 982</b>	<b>3 943 022</b>
Charges et produits exceptionnels	-201 660	-201 835
Impôt sur les bénéfices	551 430	-479 241
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>1 315 753</b>	<b>3 261 945</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	-	-
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-	-
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 315 753</b>	<b>3 261 945</b>
Intérêts minoritaires	-	-
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>1 315 753</b>	<b>3 261 945</b>
Résultat par action	-	-
Résultat dilué par action	-	-

**ANNEXE DES COMPTES  
CONSOLIDES**

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2023**

**SOMMAIRE**

**1. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation**

- A. Référentiel comptable
- B. Modalités de consolidation
- C. Méthodes et règles d'évaluation

**2. Périmètre de consolidation**

**3. Evènement postérieur à la clôture de l'exercice**

**4. Faits significatifs**

**5. Explications des postes du bilan et du compte de résultat et de leurs variations**

**A. Actif immobilisé**

- a) Immobilisations
- b) Amortissements & provisions

**B. Provisions**

**C. Créances**

**D. Variation des capitaux propres**

**E. Emprunts et dettes financières**

**F. Passage des résultats sociaux au résultat consolidé**

**G. Informations relatives aux honoraires du Commissaire aux Comptes**

**H. Engagements hors bilan**

**I. Engagement de retraite**

**J. Effectif en fin d'exercice**

**K. Evènements exceptionnels**

**L. Tableau de flux de trésorerie**

**M. Preuve d'impôt**

## 1- REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE COMPILATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION

### A- Référentiel comptable

Les comptes compilés au 31 décembre 2023 sont élaborés et présentés en conformité avec les principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2020-01.

### B- Modalités de consolidation

Les filiales et participations placées sous le contrôle direct de la société mère, ou sur lesquelles cette dernière exerce une influence notable, sont retenues dans le périmètre de consolidation.

L'intégration proportionnelle est pratiquée pour toutes les filiales dont les décisions sont prises conjointement. L'intégration proportionnelle consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise « consolidante » les éléments des comptes des entreprises consolidées en proportion du contrôle conjoint, après retraitements éventuels ;
- éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées.

Il n'y a pas de société consolidée par intégration globale ni par mise la mise en équivalence.

La liste des sociétés retenues dans le périmètre de consolidation est présentée au point 2 de la présente annexe. Toutes les transactions entre les sociétés intégrées sont éliminées.

Les actifs et passifs de chaque société ont été consolidés sur la base des valeurs comptables.

### C- Méthodes et règles d'évaluation

Les principes comptables appliqués sont ceux édictés par le Code du Commerce et le Plan Comptable Général, et plus particulièrement :

- Prudence,
- Importance relative,
- Intangibilité du bilan d'ouverture,
- Homogénéité des comptes.

Les méthodes préférentielles en matière de règlement ANC n° 2020-01 trouvant à s'appliquer sont les suivantes :

- Annulation des opérations réciproques pour les sociétés en intégration proportionnelles.

La méthode appliquée pour constater la marge est la méthode dite à l'avancement.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou à leur coût de production. Les frais financiers sont sur option incorporés à la valeur des actifs. Aucun retraitement n'est à effectuer en matière de comptes consolidés.

La mise en application de la méthode des amortissements par composants a porté sur les ensembles

immobiliers conformément à la réglementation sur les actifs.

Les modes et durées d'amortissements retenus au niveau des comptes individuels ont été conservés pour l'élaboration des comptes consolidés.

Il n'existe pas d'immobilisations financées par crédit-bail.

### **Stocks et travaux en cours**

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat et les frais accessoires sur achats, transport, manutention, et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique en-cours de concessions résulte de la différence entre le cumul des dépenses HT, frais financiers inclus, et le montant des coûts de revient des éléments cédés, estimés en fin d'exercice.

Une provision pour dépréciation des stocks est constatée lorsque la valeur réelle est inférieure à la valeur comptable.

### **Provisions**

Elles correspondent à des risques et charges identifiés de manière spécifique.

Par ailleurs, pour les en-cours de concession, lorsque le coût de revient cédé est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il est constitué une provision pour charge égale au montant de l'excédent constaté.

Le compte provision pour risques compte également les pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire.

### **Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont inscrites à l'actif pour leur valeur d'acquisition.

### **Clients et comptes rattachés**

Les clients et comptes rattachés ont été évalués à leur valeur nominale.

Elles sont alors dépréciées au cas par cas en fonction de l'ancienneté de la créance et de la situation dans laquelle se trouve le client.

Dans le cadre des opérations de vente en l'état futur d'achèvement et de contrat de promotion immobilière, la cession est constatée à la signature pour son montant global. Le produit est enregistré en produit constaté d'avance jusqu'à la livraison du bien, le résultat étant dégagé en fonction du degré d'avancement des dépenses.

### **Valeurs mobilières de placement**

Elles figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

### **Situation fiscale et impôts différés**

L'impôt sur les bénéfices correspond au cumul, corrigé éventuellement de la fiscalité différée, des impôts sur les bénéfices des différentes sociétés du Groupe.

Les différences temporaires entre le résultat imposable et le résultat consolidé avant impôt donnent lieu à la constatation d'impôts différés. Le Groupe a retenu la méthode du report variable selon laquelle les créances ou dettes d'impôt futures sont évaluées au dernier taux d'imposition connu au 31/12/2023, soit 25 %.

En application du règlement ANC n° 2020-01, les montants des impôts différés actif et passif sont compensés pour une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

### **Ecart d'acquisition**

Pour les sociétés intégrées globalement, l'écart de valeur constaté entre le prix de revient des titres acquis et la quote-part de capitaux propres existant à cette date et qui n'a pu être affecté sur les postes d'actif et de passif, est comptabilisé à l'actif, en compte « écart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé et sont amortis sur une durée reflétant, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors des acquisitions. Le mode d'amortissement traduit le rythme attendu de consommation des avantages économiques futurs.

Au cas présent, les titres ont été souscrits à la constitution des sociétés ou acquis pour leur valeur nominale. Aucun écart d'acquisition n'est constaté.

### **Opérations de promotion immobilière**

Le résultat est constaté à l'avancement car les éléments budgétaires du projet sont considérés comme fiables.

## 2- PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Nom de la société consolidée	Siège	SIREN	% d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV ROUGET COQUELIN	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	815 132 246	50 %	IP
SCCV CHAMP ALOUETTE	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	832 797 716	50 %	IP
SCCV VSG TRIAGE	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	830 483 012	50%	IP
SCCV ILOT LAPLACE	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	827 476 185	55 %	IP
SCCV BAGNEUX COURBET	31 rue Anatole Frances 94306 Vincennes	879 913 721	51 %	IP

IP :  
Intégration  
proportionnel  
le

## 3- EVENEMENT POSTERIEUR A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Les états financiers ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation.

## 4- FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2023 aucun fait significatif n'a été relevé.

## 5- EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

### A. Actif immobilisé

#### Immobilisations

##### - Immobilisations incorporelles

	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Clôture
Concessions, brevets & droits similaires	440 925	775	-	-	-	-	-	-	441 700
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immobilisations incorporelles</b>	<b>440 925</b>	<b>775</b>							<b>441 700</b>
Amt/Dép. conc. brevets & dts similaires	-438 689	-	-	-1 167	-	-	-	-	-439 856
<b>Total Amt/dép. immobilisations incorporelles</b>	<b>-438 689</b>			<b>-1 167</b>					<b>-439 856</b>
<b>Total Valeur Nette</b>	<b>2 236</b>	<b>775</b>		<b>-1 167</b>					<b>1 844</b>

##### - Immobilisations corporelles

	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Clôture
Terrains	614 398	-	-	-	-	-	-	-	614 398
Constructions	3 199 682	-	-	-	-	-	-	-	3 199 682
Installations tech, matériel & outillage	11 060	-	-	-	-	-	-	-	11 060
Matériel de bureau	29 782	552	-	-	-	-	-	-	30 334
Matériel informatique	216 143	33 387	-	-	-	-	-	-	249 530
Immobilisations corporelles en cours	0	58 238	-	-	-	-	-	-	58 238
Autres immobilisations corporelles	640 042	8 870	-	-	-	-	-	-	648 912
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>4 711 107</b>	<b>101 047</b>							<b>4 812 154</b>
Amt/Dép. Matériel de bureau	-28 098	-	-	-183	-	-	-	-	-28 281
Amt/Dép. Agencements sur terrains	0	-	-	-	-	-	-	-	0
Amt/Dép. Matériel informatique	-183 657	-	-	-28 467	-	-	-	-	-212 124
Amt/Dép. constructions	-2 642 295	-	-	195 443	-	-	-	-	-2 446 852
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	-10 703	-	-	579	-	-	-	-	-10 124
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	-188 420	-	-	-360 303	-	-	-	-	-548 723
<b>Total Amt/dép. immobilisations corporelles</b>	<b>-3 053 173</b>			<b>-192 931</b>					<b>-3 246 104</b>
<b>Total Valeur Nette</b>	<b>1 657 934</b>	<b>101 047</b>		<b>-192 931</b>					<b>1 566 050</b>

- Immobilisations financières

	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Dotations de l'exercice	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Reclassements et mises au rebut	Incidence des changements de méthodes	Clôture
Titres de participation	15	-	-	-	-	-	-	-	15
Créances rattachées à des part. - courant	0	0	-	-	-	-	-	-	0
Titres immobilisés (afs - non courant)	403 958	4 026	-	-	-	-	-	-	407 984
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	11 562	53	-	-	-	-	-	-	11 615
<b>Total Immobilisations financières</b>	<b>415 535</b>	<b>4 079</b>	-	-	-	-	-	-	<b>419 614</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Dép. immobilisations financières</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Valeur Nette</b>	<b>415 535</b>	<b>4 079</b>	-	-	-	-	-	-	<b>419 614</b>

**B. Provisions**

	Ouverture	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	Reprise (prov. non utilisée)	Variations des cours de changes	Variations de périmètre	Reclassements	Effet de l'actualisation	Incidences des changements de méthodes	Clôture
Provisions pour litiges - non courant	0	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Provisions pour litiges - courant	230 000	-	-230 000	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur contrats - non courant	252 578	78 323	-601	-	-	-	-	-	-	330 300
Autres provisions pour risques - non courant	6 579 347	-	-56 988	-	-	-	-	-	-	6 522 359
Autres provisions pour risques - courant	-	34 861	-	-	-	-	-	-	-	34 861
<b>Total Provisions pour risques</b>	<b>7 061 925</b>	<b>113 184</b>	<b>-287 589</b>	-	-	-	-	-	-	<b>6 887 520</b>
Autres provisions pour charges - courant	6 426 418	4 664 181	-43 315	-	-	-	-	-	-	11 047 285
<b>Total Provisions pour charges</b>	<b>6 426 418</b>	<b>4 664 181</b>	<b>-43 315</b>	-	-	-	-	-	-	<b>11 047 285</b>

Les autres provisions pour risques sont constituées des bonis revenant aux concessionnaires.

**C. Créances**

La ventilation des créances et leur échéance se présentent ainsi :

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Clients et comptes rattachés	44 496 197	44 496 197	
Impôts différés – actif	252 256	252 256	
Autres créances et comptes de régularisation	30 672 408	30 672 408	
Charges constatées d'avance	1 550 706	1 550 706	
<b>Total</b>	<b>76 971 567</b>	<b>76 971 567</b>	-

## D. Variation des capitaux propres

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres			Total	Capitaux propres Part du groupe
					Réserves de conversion groupe	Titres d'auto-contrôle	Autres		
Situation à l'ouverture de l'exercice 2022.12	10 099 050	-	42 763 491	6 387 183	-	-	-	59 249 724	
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	6 387 183	-6 387 183	-	-	-	0	
Dividendes versés	-	-	-580 048	-	-	-	-	-580 048	
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	
Changement de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variation des taux de change	-	-	-	-	-	-	-	-	
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	3 261 945	-	-	-	3 261 945	
Autres mouvements	0	-	0	0	-	-	-	0	
<b>Situation à l'ouverture de l'exercice 2023.12</b>	<b>10 099 050</b>	<b>-</b>	<b>48 570 627</b>	<b>3 261 945</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>61 931 622</b>	
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	3 261 945	-3 261 945	-	-	-	0	
Dividendes versés	-	-	-295 203	-	-	-	-	-295 203	
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-	-	-	
Changement de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variation des taux de change	-	-	-	-	-	-	-	-	
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	1 315 753	-	-	-	1 315 753	
Autres mouvements	0	-	-287 984	0	-	-	-	-287 984	
<b>Situation à la clôture de l'exercice 2023.12</b>	<b>10 099 050</b>	<b>-</b>	<b>51 249 386</b>	<b>1 315 753</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>62 664 189</b>	

## E. Emprunts et dettes financières

La ventilation des dettes et leur échéance se présente ainsi :

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 375 492 355 Euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an et à 5 ans au plus	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligatoires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédits dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	46 588 796	46 588 796		
- à plus de 1 an à l'origine	237 707 684	107 375 942	94 035 118	36 296 624
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 150 962	482 657	668 306	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	25 923 954	25 923 954		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 119 627	26 119 627		
Dettes fiscales et sociales	6 031 145	6 031 145		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**) et comptes de régularisation	31 970 187	31 970 187		
<b>Total</b>	<b>375 492 355</b>	<b>244 492 307</b>	<b>94 703 424</b>	<b>36 296 624</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	124 322 599			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :	137 813 092			
(**) Dont envers Groupe et associés				

## F. Passage des résultats sociaux au résultat consolidé

	Social	Retraitements	Eliminations	Neutralisations	Impôts différés	Total
Résultat	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	133 132 513	-4 310 557	-394 987	-	-	128 426 968
Autres produits d'exploitation	-12 823 523	-7 280 705	-	-1 716 661	-	-21 820 889
Achats consommés	-8 585 344	10 452 052	452 464	-	-	2 319 173
Impôts et taxes	-479 340	-	-	-	-	-479 340
Charges de personnel	-5 882 662	-	-	-	-	-5 882 662
Autres charges d'exploitation	-31 944	-	0	-	-	-31 944
Charges externes	-96 546 748	-	13 559	-	-	-96 533 189
Dotations aux Amort./Dép.immo.	-194 097	-	-	-	-	-194 097
Var. nette des dép. actif circulant	-570 164	-	-	-	-	-570 164
Var. nette des provisions	-4 444 711	-	-	-	-	-4 444 711
Opérations d'exploitation Intra-Groupe	-	-	0	-	-	0
Produits financiers	436 652	-	-136 057	-	-	300 595
Charges financières	-188 779	-	65 021	-	-	-123 758
Variation nette des dép. et prov. financières	0	-	-	-	-	0
Opérations financières Intra-Groupe	-	-	0	-	-	0
Charges exceptionnelles	-201 660	-	-	-	-	-201 660
Impôt différé	-	-	-	-	239 198	239 198
Impôt exigible	312 232	-	-	-	-	312 232
<b>Total Résultat</b>	<b>3 932 425</b>	<b>-1 139 210</b>	<b>0</b>	<b>-1 716 661</b>	<b>239 198</b>	<b>1 315 753</b>

## G. Informations relatives aux honoraires du Commissaire Aux Comptes

Les honoraires des Commissaires relatifs à l'exercice 2023 sont de 61 220 € HT.

## H. Engagements hors bilan

PROMESSES DE VENTE	
TYPE OPERATIONS	MONTANT DES ENGAGEMENTS
Concessions	33 542 188 €
Opérations immobilières	- €
<b>TOTAL</b>	<b>33 542 188 €</b>

PROMESSES D'ACQUISITION	
TYPE OPERATIONS	MONTANT DES ENGAGEMENTS
Concessions	- €
Opérations immobilières	- €
<b>TOTAL</b>	<b>- €</b>

CAUTIONS ET GARANTIES DONNEES	
TYPE OPERATIONS	MONTANT DES ENGAGEMENTS
Concessions	- €
Opérations immobilières	- €
<b>TOTAL</b>	<b>- €</b>

Les participations contractuelles liées aux opérations de concession s'élevaient au 31 décembre 2023 à 121.316.993 €. Lors de la clôture, 94.429.737 € ont été reçus.

### I. Engagements de retraite

Les engagements retraite sont pris en charge par un contrat d'assurance auprès de la société Dexia Epargne Pension.

Le total des versements réalisés au 31 décembre 2023 s'élève à 208.194 €.

### J. Effectif en fin d'exercice

	Personnel	Personnel mis à la disposition de l'entreprise
Cadres	41	
Employés	10	
Mandataire	1	
TOTAL	52	

### K. Evènements exceptionnels

Néant.

**L. Tableau de flux de trésorerie**

	Exercice 2023.12	Exercice 2022.12
Résultat net total des sociétés consolidées	1 315 753	3 261 945
Elimination des amortissements et provisions	4 640 560	4 303 141
Elimination de la variation des impôts différés	-239 198	103 972
Elimination des plus ou moins values de cession	-	559
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>5 717 114</b>	<b>7 669 618</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation des stocks liée à l'activité	23 329 319	52 275 586
Variation des créances clients liées à l'activité	10 677 736	16 998 297
Variation des dettes fournisseurs liées à l'activité	-49 164 128	13 003 960
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>-9 439 959</b>	<b>89 947 461</b>
Acquisition d'immobilisations	-105 901	-44 486
Cession d'immobilisations	-	0
<b>Total flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>-105 901</b>	<b>-44 486</b>
Dividendes versés par la société mère	-295 203	-580 048
Emissions d'emprunts	124 322 599	87 057 137
Remboursements d'emprunts	-160 685 927	-122 564 338
<b>Total flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>-36 658 531</b>	<b>-36 087 249</b>
Incidence des changements de principes comptables	-70	-
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-46 204 460</b>	<b>53 815 727</b>
Trésorerie d'ouverture	32 845 629	-20 970 098
Trésorerie de clôture	-13 358 831	32 845 629

**M. Preuve d'impôt**

**SADEV**  
31/12/2023

Libellé	2 023	2 022
<b>Résultat des entreprises intégrées</b>	<b>1 315 753</b>	<b>3 261 945</b>
<b>Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE</b>	<b>551 430</b>	<b>(479 241)</b>
<b>Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE</b>	<b>764 323</b>	<b>3 741 186</b>
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,00%	25,00%
<b>Impôt théorique au taux de l'entité consolidante</b>	<b>(191 081)</b>	<b>(935 297)</b>
<b>Effets des différences de base</b>	<b>168 611</b>	<b>291 805</b>
<b>Effets des différences de taux</b>	<b>0</b>	<b>(4 148)</b>
<b>Effets des dispositions fiscales particulières</b>	<b>573 901</b>	<b>168 399</b>
<b>Ecritures manuelles sur Impôt</b>		
<b>CHARGE D'IMPOT THEORIQUE</b>	<b>551 431</b>	<b>(479 241)</b>
<b>CHARGE D'IMPOT REELLE</b>	<b>551 430</b>	<b>(479 241)</b>
<b>ECART</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<i>Taux effectif d'impôt</i>	<i>-72,15%</i>	<i>2,81%</i>