

# Rapport d'activité 2017



**AMÉNAGEMENT 77**





**Jean-Louis THIERIOT**  
Président du Conseil  
Départemental  
de Seine-et-Marne

**Q**uelle longévité ! Déjà 60 ans qu'Aménagement 77 construit et aménage notre territoire seine-et-marnais. Les chiffres parlent d'eux-mêmes : plus de 15 000 emplois créés sur les secteurs aménagés par la Société d'Economie Mixte (SEM), plus de 10 000 logements et plus d'une centaine d'équipements publics construits. Les 200 collaborateurs qui se sont succédé au sein de la société peuvent être fiers du travail accompli.

Et c'est loin d'être fini ! Après avoir fait preuve d'une rare résilience sur les décennies passées, Aménagement 77 continue son mouvement d'adaptation perpétuelle aux besoins des collectivités et aux évolutions institutionnelles.

Sous l'impulsion du Département – principal actionnaire -, la SEM opère un tournant stratégique en choisissant de devenir l'opérateur de la solidarité territoriale en Seine-et-Marne. Autrement dit, Aménagement 77 renforcera son action sur les zones économiquement dynamiques de notre département, de manière à dégager des moyens techniques et financiers sur les secteurs plus fragiles à conforter. Une façon innovante et efficace de mener l'action de péréquation territoriale chère au Conseil départemental.

Aménagement 77 est également appelé à diversifier ses activités en développant des partenariats innovants avec les acteurs privés et publics intervenant en Seine-et-Marne. L'objectif principal : porter des projets immobiliers avec l'objectif permanent de la préservation de l'intérêt général.

Enfin, en tant que membre de l'agence d'ingénierie départementale (ID 77) créée en 2017, la SEM mobilisera toute son expertise technique, juridique et financière, à la disposition des collectivités pour aider à leurs prises de décision en matière de projet d'aménagement, d'immobilier et de construction.

A travers sa SEM, le Département de Seine-et-Marne démontre à nouveau toute sa capacité à être en prise directe avec les territoires en leur faisant bénéficier des outils et des moyens indispensables à leur développement.



# SOMMAIRE

<b>INTERVIEW DE SINCLAIR VOURIOT, PRÉSIDENT D'AMÉNAGEMENT 77</b>	<b>06</b>
<b>PRÉSENTATION D'AMÉNAGEMENT 77</b>	<b>08</b>
- Aménager des projets d'ensemble, construire des équipements et développer de l'immobilier	10
- Ce qui fait notre différence	11
- Notre équipe	12
- Notre gouvernance	13
- 60 ans de développement territorial	14
- 2017 : les faits marquants	16
- L'année 2017 en chiffres	18
- Des collectivités clientes (très) satisfaites de la SEM	19
<b>AMÉNAGEMENT</b>	<b>20</b>
- L'aménagement en quelques mots	22
- ZAC de l'éco-quartier des Yèbles de Changis à Avon	24
- ZAC du Centre-Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes	25
- ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert	26
- ZAC des Tanneurs à Lagny-sur-Marne	27
- ZAC de la Mare aux Loups à Saint-Fargeau-Ponthierry	28
- ZAC du Gué de Launay à Vaires-sur-Marne	29
- ZAC Coeur de Ville à Saint-Fargeau-Ponthierry	30
- ZAC de la Tuilerie à Chelles	31
- Lotissement économique de L'Orée de Guignes à Guignes	32
- ZAC de la Terre Rouge à Tournan-en-Brie	33
- ZAC du Ternoy à Quincy-Voisins	34
- ZAC de la Pierre Levée à Darvault	34
- ZAC des Collinettes à Vernou-la-Celle-sur-Seine	35
- PRU Courtilleiraies-sur-Fenez au Mée-sur-Seine	35
<b>MANDAT DE CONSTRUCTION</b>	<b>36</b>
- Le mandat de construction en quelques mots	38
- Groupe scolaire Louis de Vion à Montévrain	40
- Lycée Léonard de Vinci à Melun	40
- Lycée Joliot Curie à Dammarie-Les-Lys	41
- Ferme des 3 Maillets à Machault	41
- Lycée Alfred Costes à Bobigny	42
- Lycée le Gué à Tresmes à Congis-sur-Thérouanne	42
- Commissariat de Villeparisis	43
- Programmes d'équipements publics à CC Brie des Rivières et Châteaux	43
<b>ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>	<b>44</b>
- L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage en quelques mots	46
- ZAC du Bois des Places à Egreville	48
- ZAC Nangisactipôle à Nangis	48
- Consultation promoteurs à Orsay	49
- L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) à Meaux	49
<b>PRÉSENTATION DES FILIALES</b>	<b>50</b>
- SAS Immobilière d'entreprises 77 (IE77)	52
- Loisirs Sports Gestion (LSG)	53
<b>CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES</b>	<b>54</b>

# Sinclair VOURIOT

## Président d'Aménagement 77



Conseiller Départemental et Maire de Saint-Thibault-des-Vignes, Sinclair Vouriot est Président de la SEM depuis 2015. Il s'exprime ici sur sa vision de la SEM et son évolution.

**60 ANS D'EXISTENCE, UNE LONGÉVITÉ RARE DANS LE MONDE DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS LOCAUX (EPL). COMMENT POURRAIT-ON RÉSUMER CES 60 ANNÉES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE SEINE-ET-MARNAIS ?**

**SV** : « Savoir-faire » et « proximité » me semblent être deux termes qui résument assez bien ce qui caractérise l'intervention historique de la SEM. J'ajouterais « adaptabilité » qui est également un terme important. On ne traverse pas tant d'années, et tant de bouleversements conjoncturels et structurels sans en faire preuve. Aujourd'hui encore, l'adaptabilité de notre action demeure essentielle dans notre réponse aux besoins des territoires.

**LE CONTEXTE A BEAUCOUP ÉVOLUÉ DEPUIS 1958, POURQUOI SELON VOUS LA SEM RESTE-T-ELLE UNE SOLUTION IDÉALE POUR LES ÉLUS SOUHAITANT DÉVELOPPER LEUR TERRITOIRE ?**

**SV** : Parce que la SEM aussi a significativement évolué et a su parfaitement adapter son mode de fonctionnement aux attentes des collectivités. J'en suis un témoin privilégié puisqu'avant d'en devenir le Président, je faisais déjà appel aux compétences d'Aménagement 77 en tant que maire de Saint-Thibault-des-Vignes. J'ai ainsi pu mesurer l'opportunité extraordinaire qui est offerte aux collectivités de pouvoir mobiliser un outil aussi professionnel, efficace et disponible. L'équipe de la SEM est animée d'un état d'esprit exemplaire, très impliquée et fortement attachée à l'intérêt public des projets.

J'ajoute que notre société dispose de moyens qui lui permettent de porter des projets complexes d'aménagement et de construction pendant plusieurs années. La structure est aujourd'hui parfaitement adaptée aux évolutions de nos métiers, lesquels sont toujours plus techniques, toujours plus sensibles juridiquement, économiquement et politiquement.

### DE QUELLES AVANCÉES RÉCENTES LA SEM PEUT-ELLE SE PRÉVALOIR POUR PROMOUVOIR SON ACTION ?

**SV** : En qualité de maître d'ouvrage délégué de construction d'équipements publics, la société a livré le groupe scolaire Louis de Vion à Montévrain – régulièrement cité en exemple pour ses performances énergétiques (bâtiment passif) et sa qualité architecturale. Aménagement 77 a également remporté trois marchés, dont deux sur le territoire de la Communauté de Communes Brie des Rivières et Châteaux pour aider la collectivité à piloter et construire plus de 25 projets d'équipements d'infrastructure et de superstructure (crèche, bibliothèque, etc.).

En tant qu'aménageur, citons notamment l'opération de la ZAC de la Terre Rouge à Tounan-en-Brie, sur laquelle s'implante la plus grande plateforme logistique d'Europe au bénéfice de Conforama, ou encore les opérations réalisées à Logny-sur-Marne dans le cœur historique et emblématique de la ville (dernière tranche en cours ; sur un programme global de près de 250 logements et de nombreux commerces et équipements publics), ainsi qu'au Mée-sur-Seine avec la livraison du projet de renouvellement urbain (PRU), ses 150 logements et ses espaces publics dont la qualité a été saluée par tous les acteurs locaux.

### QUELS SONT LES NOUVEAUX DÉFIS QU'AMÉNAGEMENT 77 ENTEND RELEVÉ ?

**SV** : Bien que le Département soit vaste, nous voulons accompagner les territoires sur lesquels la SEM intervient peu. C'est l'une des ambitions que nous portons à travers notre stratégie de solidarité territoriale. En lien avec les élus locaux, nous allons développer nos propres projets immobiliers à dimension d'intérêt général. Nous réinvestirons les bénéfices sur les secteurs de Seine-et-Marne le nécessitant.

Nous développerons parallèlement des partenariats innovants avec des sociétés privées, des établissements publics et des sociétés publiques locales existantes. Et nous accompagnerons la politique départementale en matière d'offre d'ingénierie à disposition des communes et intercommunalités. Beaucoup de défis à relever mais nous y sommes préparés et avons investi en ce sens avec la refonte intégrale de notre politique de communication, la réalisation en 2017 d'un plan stratégique de développement sur la période 2017-2020, et le recrutement de nouveaux collaborateurs (l'équipe est aujourd'hui composée d'une quinzaine de personnes).



La société s'appuie, autant que de besoin, sur un réseau d'experts et d'échanges d'expériences grâce à une convention réseau avec la Société de Conseil d'Expertise Territoriale (SCET), filiale de la Caisse des Dépôts et à son appartenance à la Fédération Nationale des EPL. Ce contrat de Réseau permet à la Société d'accéder à toutes les compétences et expertises (droit de l'urbanisme, foncier, environnement, marchés publics) de la SCET et à toutes les expériences des 230 sociétés qui composent le Réseau SCET. Ce fonctionnement en réseau constitue une valeur ajoutée déterminante dans la capacité d'Aménagement 77 à offrir aux collectivités toutes les réponses nécessaires au développement de leurs projets.

« La Caisse des Dépôts est un actionnaire historique d'Aménagement 77. Nous sommes fiers d'avoir ainsi pu contribuer au développement de la Seine-et-Marne. La SEM constitue encore aujourd'hui un outil remarquable pour les collectivités du territoire. Nous lui apportons notre total soutien, d'autant que nous partageons pleinement les orientations stratégiques adoptées en 2017. L'équipe en place réunit toutes les qualités pour faire avancer efficacement les projets.

Nous en mesurons les résultats lors de chacune de nos rencontres, notamment durant les conseils d'administration qui se déroulent dans un excellent climat de dialogue et de transparence. »

**Caroline CARTALLIER - Directrice territoriale  
Seine-et-Marne / Val-de-Marne**



# Présentation d'Aménagement 77



# Aménager des projets d'ensemble, construire des équipements et développer de l'immobilier

Notre société est une plate-forme d'ingénierie et de savoir-faire qui recherche et coordonne l'ensemble des moyens techniques, juridiques et financiers nécessaires à la réalisation des projets locaux.

## LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Nos activités sont multiples et contribuent à la dynamisation du tissu économique du territoire. Nous pilotons, finançons et gérons la réalisation de parcs d'activités industrielles et tertiaires ainsi que de zones artisanales destinées à accueillir des entreprises de toute taille et de tout secteur d'activité.

## L'AMÉNAGEMENT DE NOUVEAUX QUARTIERS MIXTES

Aménagement 77 accompagne les collectivités locales dans la mise en œuvre de leur politique en matière d'aménagement de quartiers multifonctionnels, mêlant les logements aux autres activités, dans des contextes complexes d'extension ou de restructuration urbaine.

## L'ASSISTANCE AUX COLLECTIVITÉS LOCALES

Sur tous les métiers qui couvrent notre champ d'expertise: études de faisabilité, aide à l'élaboration de contrats spécifiques, assistance à maîtrise d'ouvrage... nous intervenons en tant que consultant auprès des collectivités.

## LA CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS...

Aménagement 77 accompagne les collectivités locales pour la réalisation de leurs équipements. Elle intervient dans le cadre de mandats de construction et agit au nom et pour le compte des collectivités.

## ...ET LE DÉVELOPPEMENT DE PROGRAMMES IMMOBILIERS

Réunissant les compétences techniques de construction et la pratique du secteur de la promotion immobilière, la SEM développe désormais directement des programmes immobiliers de logements, d'activités économiques et d'équipements médico-sociaux. Afin d'agir avec le plus grand professionnalisme, la société s'est dotée des moyens humains et a su s'entourer d'un tissu de partenaires partageant les valeurs de la SEM.

# Ce qui fait notre différence

Notre position de SEM et notre ancrage territorial nous positionnent comme un acteur-clé de l'aménagement du Département.

## Proximité

La Seine-et-Marne est notre principal territoire d'action. Nous y intervenons toujours en étroite concertation avec les élus locaux. Et en maîtrisons ainsi parfaitement les spécificités et les enjeux.

## Transparence

Notre activité est rigoureusement contrôlée. Nous avons l'obligation de rendre des comptes aux collectivités. Les bilans financiers et rapports réguliers que nous délivrons assurent notre transparence.

## Compétence

Notre entreprise est à taille humaine. Cela nous permet de proposer à nos clients un éventail très large de services et d'activités qui intègre à la fois le développement économique, le développement de l'habitat et la construction d'équipements publics.

## Indépendance

Adopter une démarche indépendante et prospective favorise la cohérence du territoire, tout en tenant compte du bien-être humain. Toujours à l'écoute des parties prenantes, nous développons des relations professionnelles basées sur la confiance. Nous cherchons la concertation. Nous fédérons nos partenaires et mettons les différents projets en perspective.

## Efficacité

Notre statut de SEM (Société d'Économie Mixte) nous confère les moyens et l'efficacité d'une entreprise privée au service de l'intérêt général.

## PRÉSENTATION D'AMÉNAGEMENT 77

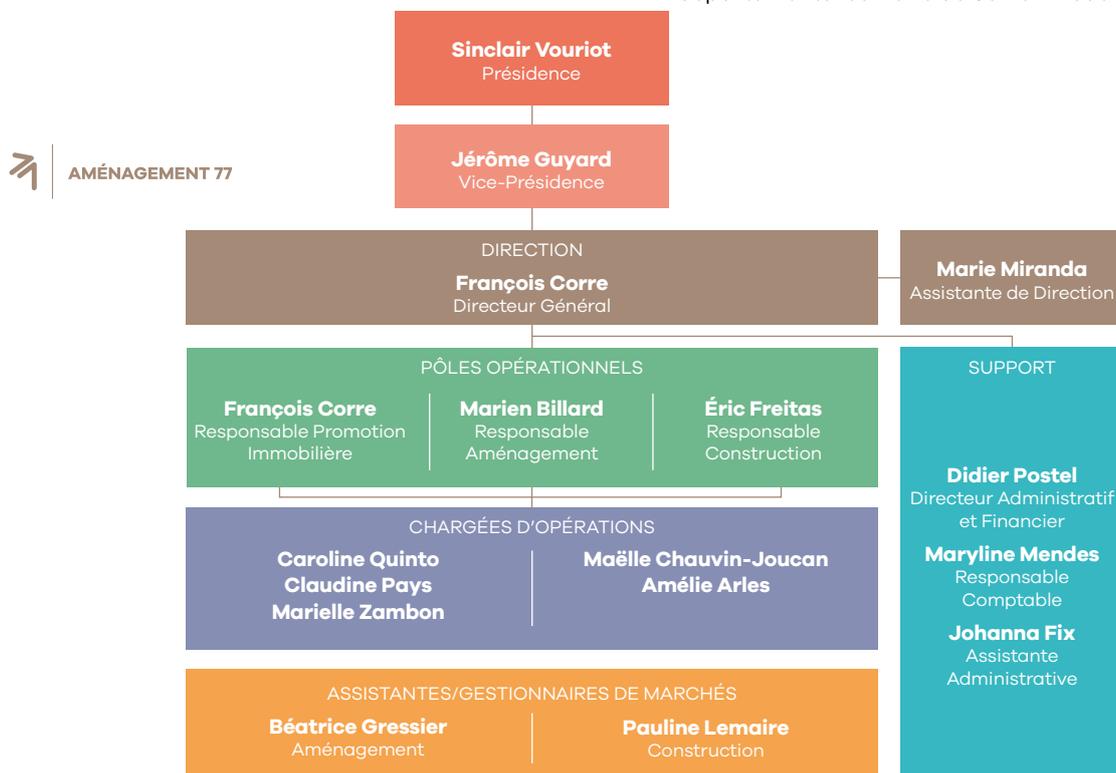


# Notre équipe

La société dispose d'une équipe de 14 collaborateurs polyvalents, compétents et impliqués, au service des territoires de Seine-et-Marne.

En nous dotant d'une équipe à taille humaine, compacte, et composée de profils variés (Ingénieurs / géographes urbanistes / juridiques, administratifs, financiers et commerciaux), nous privilégions la proximité et la souplesse d'organisation, des qualités appréciées de nos collectivités clientes. Nos collaborateurs se caractérisent également par une forte capacité de dialogue avec une variété d'acteurs aux compétences techniques très spécifiques.

Rompus au pilotage d'opérations d'ensemble, ils coordonnent quotidiennement des prestataires spécialisés sur tous les domaines relatifs à la réalisation de nos projets : architectes, urbanistes, paysagistes, bureaux d'études, environnementalistes, assistants à maîtrise d'ouvrage divers. Structurée autour d'un pôle opérationnel, d'un pôle d'appui et d'une direction financière, la SEM est en outre présidée par Monsieur Sinclair Vouriot, conseiller départemental et Maire de Saint-Thibault-des-Vignes.



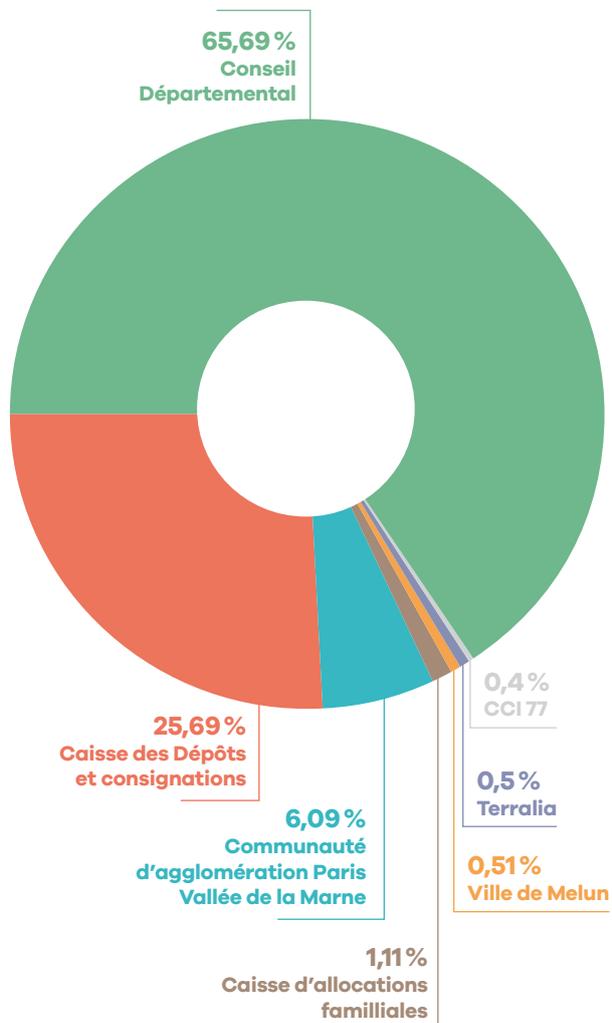
# Notre gouvernance

Aménagement 77 est une Société d'Économie Mixte (SEM) qui travaille à l'échelle du Département de Seine-et-Marne et réunit par ses statuts, des capitaux à la fois publics et privés.

Cette double culture publique-privée conduit la SEM à inscrire son action dans des projets immobiliers, d'aménagement et de construction d'intérêt général, en

s'appuyant sur les atouts d'une société de droit privé, et en conservant le souci permanent de répondre aux demandes exprimées par les collectivités.

## ACTIONNARIAT DE LA SEM



### NOS ACTIONNAIRES



### NOS PARTENAIRES



### NOS CERTIFICATIONS





# 60 ans de développement territorial

Plus de 300 projets d'aménagement et de construction sur tout le territoire seine-et-marnais depuis la création de la société. Réalisation de plusieurs des plus importantes opérations de développement économique du département, dont :

## En 1972

**Zone Industrielle de Mitry-Mory / Compans** : plus de 250 entreprises, 6 500 salariés, sur 238 hectares.

## En 1993

**Espace d'activités économiques de la Tuilerie à Chelles** : 200 entreprises, 2 500 emplois, sur 45 hectares.

## En 2017

**ZAC de la Terre Rouge** : un entrepôt de 180 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le plus grand d'Europe ! 400 emplois créés.

## Les Présidents de la SEM depuis sa création

**Marc Jacquet** de 1957 à 1964

**Pierre Brun** de 1964 à 1974

**Marc Jacquet** de 1974 à 1980

**Jacques Roynette** de 1980 à 1982

**Marc Jacquet** de 1982 à 1983

**Gilbert Pillet** de 1983 à 1998

**Charles Hochart** de 1998 à 2004

**Michel Vallier** de 2004 à 2008

**Léo Aiello** de 2008 à 2015

**Sinclair Vouriot** depuis 2015

Plus de

**10 000**

logements construits sur les zones aménagées par la SEM

Plus de

**15 000**

emplois créés sur les zones aménagées par la SEM

Plus de

**100 000**

m<sup>2</sup> de surface de plancher d'équipements publics construits ou réhabilités sous la maîtrise d'ouvrage délégué d'Aménagement 77



Merci aux plus de

**200**

collaborateurs qui ont travaillé  
pour la SEM depuis sa création

# 2017 : les faits marquants

## Janvier



1. Signature de la promesse de vente avec le Crédit Agricole Immobilier sur la ZAC des Tanneurs à Lagny-sur-Marne (110 logements)
2. Démarrage du chantier de l'aménagement de la ZAC Nangisactipôle (1,5 M€ d'investissement)

## Février



1. Acquisition des terrains auprès de l'EPFIF sur la ZAC des Collinettes à Vernou-la-Celle-sur-Seine (1,6 ha)
2. Renouvellement des certifications ISO 9001 et 14001 de la SEM (AFNOR)

## Mars



1. Signature de la vente des terrains au Crédit Agricole Immobilier à Lagny-sur-Marne
2. Finalisation de 95% de la maîtrise foncière de la phase 1 de la ZAC à Vernou-la-Celle-sur-Seine
3. Démarrage des travaux du Lycée Alfred Costes à Bobigny

## Avril



1. Lancement du chantier sur la ZAC des Tanneurs à Lagny-sur-Marne
2. Lancement des chantiers du programme d'équipements publics de la Communauté de Communes Vallées et Châteaux (investissement total : 3,8 M€ TTC)
3. Mise en ligne du nouveau site Internet de la SEM

## Mai



1. Signature d'une promesse de vente sur une partie des locaux d'activités construits et gérés par Immobilière d'Entreprises 77 (IE 77)
2. Accord d'EDF sur la cession des 19 ha de terrains leur appartenant sur la ZAC du Gué de Launay à Vaires-sur-Marne
3. Aménagement 77 devient membre du GIP de préfiguration de l'agence d'Ingénierie Départementale



## Juin



1. Vente à la société Elior d'un des derniers terrains disponibles sur la ZA de la Tuilerie à Chelles
2. Inauguration du Parc Meckenheim (PRU du Mée-sur-Seine)
3. Lancement du chantier d'aménagement de la ZAC du Bois des Places à Egreville

## Juillet



1. Signature de la promesse de vente du bâtiment de bureaux d'IE 77 à Provins
2. Inauguration du site STEF sur la ZAC de la Pierre Levée à Darvault (création de 200 emplois)

## Septembre



1. Aménagement 77 présent au salon des Maires de Seine-et-Marne
2. Démarrage des travaux d'archéologie préventive sur la ZAC des Collinettes

## Octobre



1. Signature de la promesse de vente avec la SNCF - ZAC de l'éco-quartier des Yèbles de Changis à Avon (250 logements et 5 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces)
2. Lancement de la pré-commercialisation des terrains de la future ZA de Chalifert (plus de 350 emplois à terme)

## Novembre



1. Pose de la première pierre de l'entrepôt logistique de Conforama sur la ZAC de la Terre Rouge à Tournan-en-Brie (180 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
2. Les actionnaires de la SEM valident le plan d'évolution stratégique 2017-2020 de la société
3. Réception du chantier d'Egreville

## Décembre



1. Signature de la convention de partenariat avec la CA Melun Val de Seine et la ville de Saint-Fargeau-Ponthierry - ZAC de la Mare aux Loups
2. Présentation du témoin de façade sur le programme Carré Balzac (Crédit Agricole Immobilier) à Lagny-sur-Marne
3. Présence d'Aménagement 77 au Salon de l'Immobilier d'entreprises (SIMI) au Palais des Congrès à Paris



# L'année 2017 en chiffres

## Compte de résultat synthétique - Partie fonctionnement

Chiffre d'affaires (produits d'exploitation)	1637591 €
Charges d'exploitation	1602502 €
<b>Résultat net après impôts</b>	<b>55 813 €</b>

Un volume total d'investissements 2017

**7 866 000 € HT**

dont 58% liés à la réalisation de travaux

Un taux d'Excédent  
Brut d'Exploitation (EBE)  
positif de

**5%**

**3%**

de la masse salariale  
consacrée à la  
formation de l'équipe

Une productivité par agent

**30%**

supérieure à la moyenne des  
autres Entreprises Publiques  
Locales (EPL) départementales\*

**+18%**

de chiffre d'affaires  
sur l'activité des concessions  
d'aménagement par rapport  
à 2016

## De manière générale, Aménagement 77 c'est aussi :

Un total bilan (actif/passif) de plus de

**de 26,7 M€**

Un capital social  
de plus de

**de 4,9 M€**

Des capitaux propres de

**7,6 M€**

Une équipe dont la moyenne  
d'âge est de

**38 ans**

**100%**

Comme le niveau de notre  
volonté d'accompagner les  
projets de développement des  
territoires

# Des collectivités clientes (très) satisfaites de la SEM\*

**90%**  
de taux de réponse

**95%**  
de nos clients se déclarent satisfaits ou très satisfaits de notre intervention

**Près de 85%**  
considèrent comme excellente ou très satisfaisante la qualité et la fréquence des informations transmises par la SEM

**90%**  
des collectivités saluent la disponibilité et la réactivité de notre équipe à leurs demandes

**100%**  
de nos clients reconnaissent que nous nous inscrivons dans une véritable démarche de « proximité »

**9001  
et 14001**

comme les certifications ISO dont bénéficie la SEM cette année encore et qui attestent de la qualité professionnelle et environnementale de son organisation (certification AFNOR)

\*Enquête 2017 réalisée auprès de tous les clients de la société

## Trois questions à...

**Jérôme GUYARD, Vice-Président d'Aménagement 77, Maire de Saint-Fargeau-Ponthierry, Vice-Président de la CA Melun Val de Seine et Conseiller Départemental**



**EN COMPLÉMENT DE SES ACTIVITÉS TRADITIONNELLES, LA SEM PARTICIPE À L'AGENCE D'INGÉNIERIE DÉPARTEMENTALE, QUELLES PRESTATIONS PROPOSE-T-ELLE ?**

Aider au montage de projets d'aménagement, de construction et d'immobilier, apporter son savoir-faire juridique, technique et financier, et permettre d'éclairer la décision des élus. Autant de compétences qui sont par ailleurs éprouvées par la SEM sur des opérations dont elle est maître d'ouvrage. Cette expertise d'un opérateur qui connaît le terrain et réalise des investissements

économiques importants depuis 60 ans est fondamentale dans la qualité et la crédibilité de la prestation.

**QUI PEUT FAIRE APPEL À AMÉNAGEMENT 77 ?**

Toutes les collectivités de Seine-et-Marne, aussi bien les communes que les intercommunalités. Sur ma commune, à Saint-Fargeau-Ponthierry, Aménagement 77 a réalisé plusieurs opérations de logements et d'activités économiques, en lien avec la municipalité et l'intercommunalité. C'est un atout formidable que les territoires peuvent facilement mobiliser.

**LA COHABITATION D'ÉTABLISSEMENTS DE TYPE SEM, SPL OU EPA CONSTITUE-T-ELLE UNE DIFFICULTÉ ?**

Non, ce n'est plus le cas. Le positionnement d'Aménagement 77 est devenu singulier et parfaitement complémentaire des autres structures, notamment à travers le développement d'opérations immobilières sur ses fonds propres. La société est également le seul opérateur public ou parapublic prêt à intervenir sur certains secteurs de la Seine-et-Marne. Son objectif de péréquation territoriale lui confère un statut unique dans le Département.



**Aménagement**

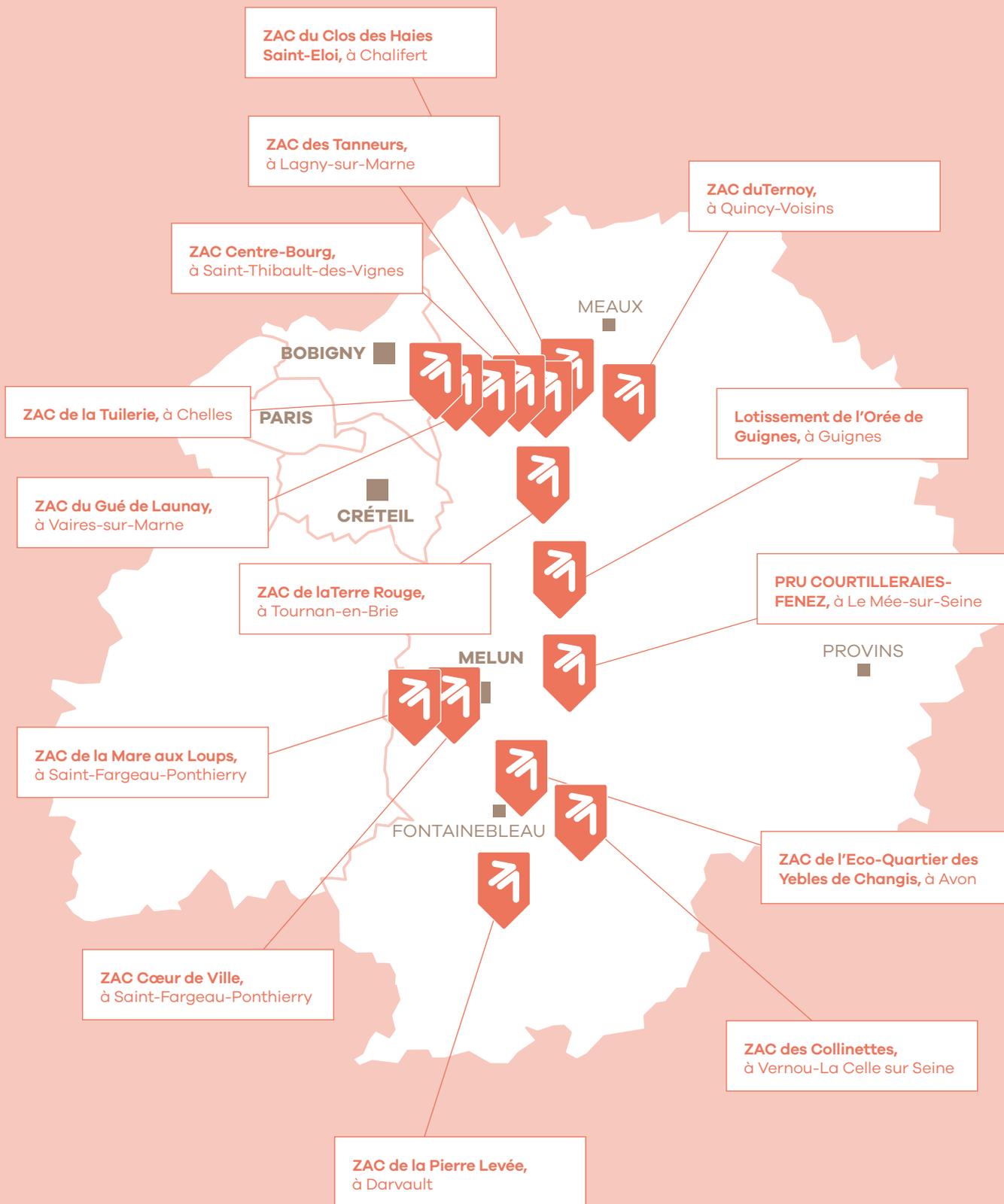
# L'aménagement en quelques mots

Aménageur depuis 60 ans, la SEM intervient aux côtés des collectivités sur des secteurs de projet allant jusqu'à plus de 30 hectares pour piloter toutes les phases de leurs opérations d'aménagement, que celles-ci soient des zones d'habitat, d'activités économiques, ou mixtes.

Nous contribuons ainsi fortement à la dynamisation du tissu économique du territoire seine-et-marnais. Nous pilotons, finançons et gérons la réalisation de parcs d'activités industrielles et tertiaires ainsi que de zones artisanales destinées à accueillir des entreprises de toute taille et de tout secteur d'activité.

Nous accompagnons aussi les collectivités locales dans la mise en œuvre de leur politique en matière d'aménagement de quartiers multifonctionnels, mêlant les logements aux autres activités, dans des contextes complexes d'extension ou de restructuration urbaine.

Aménagement 77 intervient aussi bien en cœur urbain dense, qu'au sein des collectivités à caractère plus rural. Nous assumons pleinement notre vocation de maintien d'un certain équilibre en matière d'aménagement et de solidarités territoriales sur le Département.





## ZAC de l'éco-quartier des Yèbles de Changis à Avon

**Concédant :** Ville d'Avon

**Surfaces :** 2,5 hectares de terrain ;  
21 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Programmes :** 250 logements, 5 000 m<sup>2</sup>  
de bureaux et commerces

**Avancement :** Démarrage prévisionnel  
du chantier fin 2018

La ZAC de l'éco-quartier des Yèbles de Changis à Avon est composée de deux îlots : Est et Ouest, d'une superficie d'environ 1,2 ha chacun, aux abords de la Gare de Fontainebleau-Avon. Le projet revalorise des friches ferroviaires, pour développer un programme mixte de logements, de services et d'activités.

Concessionnaire de la ZAC, Aménagement 77 pilote, coordonne et accompagne étroitement la commune d'Avon dans ce qui constitue son projet urbain le plus marquant depuis plus de 40 ans.

Situé en cœur de ville, aux abords de la gare de Fontainebleau-Avon et de la forêt de Fontainebleau, le site présente des caractéristiques topographiques lui permettant un traitement environnemental et architectural exceptionnel.

En 2016, après une consultation de promoteurs qui aura vu des candidats d'envergure nationale développer des propositions créatives, la société AMETIS et son cabinet d'architectes (MFR Architectes) ont été retenus pour travailler un projet mixte sur l'îlot EST de la ZAC (150 logements, une résidence pour jeunes actifs, 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux, 1 800 m<sup>2</sup> de commerces et un équipement de petite enfance).

En 2017, Aménagement 77 a signé une promesse de vente avec la SNCF en vue d'acquérir le terrain de la première tranche de la ZAC. La SEM a également signé un pré-contrat avec le promoteur AMETIS, lequel a déposé et obtenu son permis de construire.

Ainsi, au prix d'une très forte implication de la part de la SEM, les conditions de réalisation du projet ont été réunies, en partenariat avec la commune, les habitants, la SNCF, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau et les services de l'État. Un exemple remarquable de la qualité du pilotage et de la coordination de l'équipe d'Aménagement 77.

### LE CHIFFRE

**50 M€**  
d'investissement global  
(aménageur + promoteur  
immobilier)

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2017

**Signature  
de la promesse de vente  
SNCF • Aménagement 77  
• Obtention du permis de  
construire du promoteur**

### LE MOT

**« L'équipe d'Aménagement  
77 s'est montrée  
d'une remarquable  
implication sur cette  
opération importante  
pour la commune. Leur  
professionnalisme a permis  
de piloter efficacement  
le projet en respectant  
l'intérêt public. »**

**Marie-Charlotte NOUHAUD**  
Maire d'Avon et Vice-  
Présidente de la Communauté  
d'Agglomération du Pays de  
Fontainebleau



## ZAC du Centre-Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes

**Concédant :** Ville de Saint-Thibault-des-Vignes  
**Surfaces :** 28 hectares de terrain ;  
plus de 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
**Programmes :** 550 logements et la création de  
nombreux équipements publics  
**Avancement :** pré-opérationnel

Située de part et d'autre d'un site collinaire et coupée par une voie importante, la RD 934, la ZAC Centre-Bourg, est proche de la Francilienne et de pôles de dynamismes économiques locaux. Entre Marne-la-Vallée et la première couronne, la commune de Saint-Thibault-des-Vignes a une position stratégique dans le développement du Nord de la Seine-et-Marne.

La ZAC Centre-Bourg accueillera 550 nouveaux logements diversifiés : collectifs, intermédiaires, maisons de villes, pavillons et près de 40 relogements de gens du voyage dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale – MOUS. La réponse aux besoins de logements et d'activités de la commune est réalisée en assurant la diversité de l'habitat, la valorisation du cadre de vie et l'adaptation du parc aux besoins. Le réaménagement des 3 secteurs que sont les Rédars, les Clayes et les Glases a également pour objectif d'apporter des conditions de confort supplémentaires aux usagers et habitants tant en matière de mobilité, d'aménagements paysagers que d'équipements et services.

Au-delà du pilotage traditionnel des aspects techniques, administratifs et architecturaux, Aménagement 77 développe sur cette opération un savoir-faire tout particulier en matière foncière. En effet, ce sont plus de 300 parcelles qui sont concernées par la ZAC et nécessitent une grande rigueur professionnelle et juridique, ainsi qu'une parfaite prise en considération des problématiques sociales locales.

### LE CHIFFRE

# 300

parcelles en cours de maîtrise  
foncière dans le périmètre de  
la ZAC

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2017

**Dépassement du seuil de  
45% de maîtrise  
foncière publique réalisée  
à l'amiable • Refonte  
du projet d'aménagement**

### LE MOT

*« Sans la présence sur  
le terrain de l'équipe  
d'Aménagement 77, au contact  
des problématiques locales,  
je n'aurais pas pu engager  
un projet de cette envergure.  
C'est un atout décisif pour  
la Seine-et-Marne. »*

#### Sinclair VOURIOT

Maire de Saint-Thibault-  
des-Vignes, Vice-Président  
de la Communauté  
d'Agglomération de Marne  
et Gondoire et Conseiller  
Départemental



## ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert

**Concédant :** CA Marne et Gondoire

**Surfaces :** 12,3 hectares de terrain ;  
plus de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Programmes :** Activités économiques (hôtellerie ;  
PME-PMI ; artisanat)

**Avancement :** Démarrage prévisionnel du chantier  
d'aménagement 2018-2019

Chalifert se situe au cœur d'un pôle de développement majeur que constitue le bassin de vie de Marne et Gondoire et Marne-la-Vallée. Très bien raccordée aux réseaux routiers structurants, la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi constitue une offre attractive de foncier.

L'opération est ainsi au cœur d'un territoire en fort développement auquel elle participe activement. L'urbanisation du projet consistera à créer des lots de tailles variées permettant de répondre à la demande des entreprises locales tout en participant au développement économique du territoire intercommunal. La très bonne accessibilité du site par la route départementale 934 est un atout majeur de la ZAC. De plus, l'aménagement de circulations douces facilitera l'accès à la zone et affirmera le lien entre le centre-bourg et le futur parc d'activités. Le caractère qualitatif tant des espaces publics que privés garantira la réussite de l'intégration paysagère du site.

L'aménagement de cette nouvelle zone d'activités contribuera également à composer une façade qualitative sur des routes départementales structurantes et à revaloriser l'entrée de ville de Chalifert. Une première tranche opérationnelle est programmée dès 2018-2019 avec pour objectif de proposer une gamme de terrains parfaitement localisés, de petites et moyennes tailles, pour accueillir des entrepreneurs, artisans et commerçants.

### LE CHIFFRE

# 400

emplois créés à terme sur  
l'opération

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2017

Accord avec les  
propriétaires fonciers

- Prorogation de  
la concession  
d'aménagement de la SEM
- Lancement de la pré-  
commercialisation des  
futurs terrains cessibles

### LE MOT

*« La SEM est vraiment  
présente sur le terrain, à  
nos côtés. Pour un projet  
de cette envergure,  
si sensible localement,  
c'est une sécurité pour les  
élus et nos administrés. »*

**Laurant SIMON**  
Maire de Chalifert



## ZAC des Tanneurs à Lagny-sur-Marne

**Concédant :** Ville de Lagny-sur-Marne

**Surfaces :** 12 000 m<sup>2</sup> de terrain en cœur de ville ;  
plus de 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Programmes :** 250 logements, des locaux d'artistes  
et un parking public de 140 places

**Avancement :** Livraison de la dernière tranche en 2019

Située à 28 km à l'Est de Paris, la commune de Lagny-sur-Marne est à la fois une ancienne ville médiévale et une cité fluviale et commerciale. Le quartier d'habitation des Tanneurs est localisé entre les berges de la Marne et les places animées du centre ancien de Lagny-sur-Marne.

L'opération de restructuration urbaine a été développée dans le cadre d'une ZAC multi-sites dont Aménagement 77 a été l'aménageur depuis ses débuts. Étendue sur plusieurs tranches opérationnelles, la ZAC s'étend en cœur de ville sur 1,2 ha.

L'aménagement s'est fait au fur et à mesure des acquisitions foncières, démolitions et réalisation des infrastructures nécessaires aux constructions. 8 500 m<sup>2</sup> ont déjà été livrés pour accueillir les nouveaux habitants de ce quartier.

Un nouveau projet, correspondant à la dernière phase de l'opération, a fait l'objet d'une vente signée en 2017 avec le Crédit Agricole Immobilier. Cette dernière tranche de la ZAC programme 110 logements (dont 25% sociaux), une crèche, des locaux d'artistes ainsi que 140 places de stationnement public souterrain. La livraison du projet dans sa totalité est prévue pour l'année 2019.

### LE CHIFFRE

# 250

logements en cœur de ville

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2017

Signature de la promesse de vente de la dernière tranche de la ZAC  
• Finalisation des fouilles archéologiques • Signature de la vente avec le Crédit Agricole Immobilier (CAI) • Présentation du témoin de façade de l'opération Carré Balzac (CAI)

### LE MOT

*« Aménagement 77 s'est montré attentif aux besoins de la commune sur cette opération emblématique de notre centre-ville. »*

**Jean-Paul MICHEL**  
Président de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire et Maire de Lagny-sur-Marne



## ZAC de la Mare aux Loups à Saint-Fargeau-Ponthierry

**Concédant :** CA Melun Val de Seine (CAMVS)

**Surfaces :** 20 ha de terrain en cœur de ville ;  
plus de 110 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Programmes :** Locaux d'activités économiques

**Avancement :** Travaux d'aménagement terminés ;  
finalisation de la commercialisation des terrains

Dans la continuité de la Zone d'Activités de l'Europe, et dans le cadre de son développement économique, la commune de Saint-Fargeau-Ponthierry a entrepris les démarches lui permettant de poursuivre son extension. La Collectivité a donc choisi de développer sous forme de ZAC, sur le site dit de « La Mare Aux Loups » un projet d'aménagement à vocation économique d'environ 20 hectares, situé en bordure de la RD 607, permettant l'accueil d'entreprises génératrices d'emplois.

Sous l'impulsion de la SEM, le siège social France de la société Toys'R'Us s'est implanté sur la ZAC. Une belle démonstration de la capacité d'Aménagement 77 à promouvoir efficacement les territoires qu'elle accompagne.

Une vente importante est également finalisée depuis le début de l'année 2018. La société FAD Immo construira sur 20 000 m<sup>2</sup> de terrain 3 bâtiments destinés à accueillir des PME/PMI. A terme, ce sont plus de 500 emplois qui seront accueillis sur la totalité de la zone.

Ce projet remarquable a par ailleurs obtenu la certification HQE Aménagement (démarche certifiée par CERTIVEA), venant ainsi concrétiser les engagements environnementaux élevés pris par Aménagement 77 et qui s'inscrivent dans l'exigence que la SEM développe sur ses programmes (la société bénéficie de la certification environnement ISO 14001).



### LE CHIFFRE

# 500

emplois minimum créés  
à terme sur le périmètre

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2017

Obtention du permis de  
construire de la société  
FAD Immo • Signature  
de la convention de  
partenariat avec la CAMVS,  
la commune, et FAD Immo

### LE MOT

*« Le projet est  
parfaitement piloté par la  
SEM. Nous sommes très  
fiers que notre entrée  
de ville soit mise en  
valeur par un projet de  
cette qualité, bénéficiant  
d'une certification HQE  
Aménagement. »*

**Jérôme GUYARD**

Maire de Saint-Fargeau-  
Ponthierry, Vice-Président  
de la CAMVS et Conseiller  
Départemental

**AMÉNAGEMENT**

## ZAC du Gué de Launay à Vaires-sur-Marne

**Concédant :** CA Paris Vallée de la Marne  
**Surfaces :** 21 ha de terrain en cœur de ville ;  
plus de 55 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
**Programmes :** Activités économiques  
**Avancement :** En cours de commercialisation ;  
travaux d'aménagement prévus en 2018-19

La ZAC du Gué de Launay, d'environ 22 ha, est localisée sur la commune de Vaires-sur-Marne, sur le site de l'ancienne centrale thermique EDF aujourd'hui démolie. Elle est située aux limites Est du territoire urbanisé de la commune. Elle est bordée d'atouts environnementaux majeurs avec au sud la Marne, et au nord par les franges des Bois de Vaires. La proximité des voies ferrées est également un point sensible du site.

L'objectif principal de la ZAC est de traiter la reconversion partielle du site et de réimplanter des activités sur les grandes emprises libérées par l'ancienne centrale EDF. La collectivité souhaite voir l'implantation d'une variété d'entreprises allant du tissu de PME-PMI locales dynamiques, jusqu'aux grands comptes susceptibles de jouer un rôle de moteurs économiques et pourvoyeurs d'emplois.

La ZAC sera constituée d'une zone réservée au futur parc d'activités d'une surface totale de plus de 13 ha, d'une zone tampon créée à l'ouest de la ZAC, d'une zone verte autour d'un étang préservé et d'un périmètre à caractère naturel en bord de Marne de 9 ha.

Un intense travail partenarial piloté par la SEM avec EDF a été engagé en 2016 et 2017. Il a permis l'obtention d'un accord sur l'acquisition des terrains. Cette refonte méthodologique traduit la capacité d'Aménagement 77 à systématiquement rechercher les solutions les plus efficaces pour créer les conditions de réussite des projets dont elle a la charge.

Optimisation du plan de masse ; analyse affinée des contraintes environnementales ; approfondissement des pistes commerciales ; intégration des discussions propriétaire-aménageur et aménageur-promoteur ; toutes ses actions ont été menées dans une rigoureuse transparence et dans un dialogue permanent avec les acteurs du projet.

L'année 2018 doit permettre de concrétiser une étape décisive dans ce beau projet de l'agglomération Paris Vallée de la Marne.

**LE CHIFFRE****500**

emplois minimum créés  
à terme sur le périmètre

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2017**  
Accord avec le propriétaire  
foncier (EDF)  
• Prorogation de  
la concession  
d'Aménagement 77

**LE MOT**

*« Nous sommes vraiment satisfaits de l'intervention de la SEM à nos côtés sur cette ZAC. Leur équipe a su établir un dialogue professionnel et efficace avec EDF, tout en préservant les exigences des élus locaux. »*

**Isabelle RECIO**  
Maire de Vaires-sur-Marne et  
Conseillère Départementale



## ZAC Cœur de Ville à Saint-Fargeau-Ponthierry

**Concédant :** Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry

**Surfaces :** 7 ha de terrain en cœur de ville

**Programmes :** Logements dont plus de 25% en locatif social

**Avancement :** Projet livré

La commune de Saint-Fargeau-Ponthierry bénéficie d'une position stratégique tant au niveau local que régional. En effet, elle est située à proximité d'importantes zones d'emplois : Paris, Melun, Évry. Son accès est facilité par la présence à proximité d'axes routiers majeurs comme l'A6 ou la RD 607.

L'opération « Cœur de Ville » s'inscrit dans une optique de requalification du centre-ville. Cette requalification a pour objectif la mise en valeur d'un axe de recomposition structurant depuis la Plaine de Jonville jusqu'à la Seine afin de créer un véritable centre-ville ouvert sur la Seine.

Aménagement 77 a ainsi été l'aménageur de cette opération désormais livrée et qui mêle différentes typologies de logements, entourées d'espaces publics qualitatifs, le tout dans un environnement de maisons ouvrières à forte valeur patrimoniale.

Cette reconversion de friches industrielles aura permis d'aboutir à un projet valorisant de 277 logements dont une part très significative dédiée à un public de jeunes ménages primo-accédant, conformément aux exigences imposées et suivies par Aménagement 77 et la commune.

### LE CHIFFRE

**277**  
logements

### LE MOT

*« Les espaces publics ont été parfaitement traités. Le quartier vit bien et respecte le cadre urbain dans lequel il s'est inséré. »*

**Jérôme GUYARD**

Maire de Saint-Fargeau-Ponthierry, Vice-Président de la CAMVS et Conseiller Départemental





## ZAC de la Tuilerie à Chelles

**Concédant :** CA Paris Vallée de la Marne

**Surfaces :** 45 ha de terrain

**Programmes :** Activités économiques

**Avancement :** Commercialisation des derniers terrains disponibles

Chelles, au nord de la Seine-et-Marne, est une commune bénéficiant d'un dynamisme fort, lié notamment à la croissance économique de la métropole parisienne. Accessible par la ligne E du RER et la ligne P du transilien, le territoire chellois accueillera une gare de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Située en entrée Nord de la commune de Chelles, la ZAC de la Tuilerie constitue un parc de 200 entreprises au rayonnement = local et, pour certaines, national. Il s'agit du secteur concentrant le plus d'emplois sur le territoire proche.

Véritable locomotive des implantations du secteur, la zone bénéficie d'un environnement qualitatif et offrant divers services aux entreprises. Elle contribue à l'équilibre habitat/emploi et à la cohérence au projet de territoire de Paris-Vallée de la Marne. Le parc d'activités est structuré par un maillage de voiries paysagées, aménagées par la SEM dans le cadre de l'opération.

On y retrouve une alternance de grandes implantations, et un tissu plus dense de PME-PMI et d'activités artisanales. Les derniers terrains de la zone sont aujourd'hui en cours de commercialisation, dont une vente réalisée en 2017 à la société ELIOR.

### LE CHIFFRE

# 2300

emplois créés à ce jour

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2017**  
Vente d'un terrain  
à la société ELIOR

### LE MOT

*« Bien que l'opération soit ancienne, l'équipe d'Aménagement 77 se montre toujours aussi impliquée sur cette zone. Nous travaillons dans un climat de confiance agréable et sincère. »*

**Gérard EUDE**  
Vice-Président de la CA Paris  
Vallée de la Marne





## Lotissement économique de L'Orée de Guignes à Guignes

**Concédant :** CC Brie des Rivières et Châteaux

**Surfaces :** 8 ha de terrain

**Programmes :** Activités économiques, logements et équipements publics

**Avancement :** Commercialisation des derniers terrains disponibles

La commune de Guignes est située à 15 km de Melun. Elle est accessible par des axes routiers majeurs (N 36 et N 19).

Le lotissement « L'Orée de Guignes » comporte une zone commerciale et une zone d'activités. L'opération assure le désenclavement de la zone artisanale créée préalablement et réduit les nuisances de circulation pour les riverains. Elle renforce la mise à disposition de biens de consommation à travers l'accueil d'activités commerciales et de services. Elle a également permis l'implantation d'entreprises locales ou régionales qui exprimaient un fort besoin de terrains correctement aménagés et d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Une nouvelle caserne des pompiers ainsi que les logements associés sont également localisés sur la zone. Et en 2017, il a été obtenu l'accord des services compétents pour l'implantation d'une gendarmerie. Un nouvel équipement structurant qui aura pu s'installer grâce à la viabilisation de ce secteur et son aménagement qualitatif.

La SEM accompagne ainsi la collectivité sur cette opération depuis plus de 10 ans, lui assurant une maîtrise sur la durée quant aux choix des activités implantées.

Au final, ce sont près de 17 lots dont la commercialisation s'achève actuellement, pour un total d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher structurés autour d'un espace public de qualité, apprécié des usagers de la zone et des élus locaux.

### LE CHIFFRE

# 30 000

m<sup>2</sup> de surface de plancher  
construits

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2017**  
Obtention de l'accord  
quant à la venue  
de la gendarmerie

### LE MOT

*« La SEM est un vrai outil  
au service des territoires  
et des élus locaux.  
Leur équipe est parvenue  
à réaliser ce que nous  
voulions faire, sans jamais  
nous imposer quelque  
chose que nous n'aurions  
pas souhaité.  
Un vrai partenariat ! »*

**Jean BARRACHIN**  
Maire de Guignes



## ZAC de la Terre Rouge à Tournan-en-Brie

**Concédant :** Commune de Tournan-en-Brie

**Surfaces :** 18 ha de terrain

**Programmes :** Activités économiques

**Avancement :** Construction en cours du bâtiment  
Conforama

La commune de Tournan-en-Brie se situe à 35 km de Paris. Elle bénéficie d'une excellente desserte via la RN 4 qui permet de rejoindre facilement la francilienne et l'A4. Elle dispose également d'une gare qui la relie à Paris par l'intermédiaire du RER E.

Aménagement 77 intervient historiquement sur la commune depuis les années 90. La SEM a ainsi permis l'accueil d'entreprises importantes telles que la société BSH (Bosch Siemens Hausgerate) qui exploite une voie ferrée aménagée pour sa logistique venant d'Allemagne, ou encore l'entreprise Brenntag réputée pour son positionnement de distributeurs de produits chimiques industriels.

Ce sont plus de 60 hectares qu'Aménagement 77 a aménagés localement, permettant la création de plus de 800 emplois.

La ZAC de la Terre Rouge constitue la dernière partie de ce développement successif vers l'est de la commune. D'une superficie d'environ 17 hectares, la ZAC connaît aujourd'hui son dénouement avec l'arrivée d'un entrepôt d'une envergure exceptionnelle destinée à la société Conforama. Le chantier se terminera en 2018.



### LE CHIFFRE

# 180 000

m<sup>2</sup> de surface de plancher  
pour l'entrepôt XXL de  
Conforama

### FOCUS SUR

#### LES AVANCÉES 2017

**Pose de la première pierre  
du plus grand entrepôt  
d'Europe**

### LE MOT

*« En tant qu'investisseur, nous sommes très exigeants quant à la rigueur et la qualité d'exécution des travaux d'aménagement des terrains dont nous nous portons acquéreurs. Sur ce dossier comme pour chacune de nos opérations, Aménagement 77 a répondu à toutes nos attentes dans un réel esprit de partenariat. »*

**Vincent GOURLIN**

Directeur du Développement  
chez GAZELEY LOGISTICS

## ZAC du Ternoy à Quincy-Voisins

**Concédant :** CC du Pays de Nemours

**Surfaces :** 29 ha de terrain

**Programmes :** Activités économiques

**Avancement :** En cours de clôture

Située à 7 km de Meaux, et reliée directement à l'A 410, la ZAC du Ternoy avait pour objectif la viabilisation de 8 hectares de terrains destinés à l'accueil de locaux d'activités. Cette opération a permis l'installation d'un entrepôt d'une entreprise d'envergure internationale : la société STIHL.

Cette urbanisation qui borde l'autoroute A410 a été réalisée de façon à préserver toutes les qualités environnementales du site. L'opération est située en face de la ZAC de la Bonne Rencontre – également réalisée par Aménagement 77 – et à proximité d'une zone d'habitation au sud-ouest, laquelle est isolée par un filtre paysager parfaitement traité.

L'entrepôt a été livré. La mission de la SEM est désormais terminée.



### LE MOT

*« Aménagement 77 a su se montrer réactif et efficace lorsque nous avons besoin d'accompagner collectivement l'installation de la société STEF. Je salue vraiment le professionnalisme et l'implication de l'équipe en place. »*

**Valérie LACROUTE**

Députée de Seine-et-Marne – Présidente de la CC du Pays de Nemours et Maire de Nemours jusqu'en 2016

## ZAC de la Pierre Levée à Darvault

**Concédant :** CC du Pays de Nemours

**Surfaces :** 29 ha de terrain

**Programmes :** Activités économiques

**Avancement :** En cours de clôture

Dans le souci de promouvoir l'activité économique dans la région, la ville de Darvault et la Communauté de Communes du Pays de Nemours ont développé une ZAC à vocation économique située en bordure de l'A6.

L'aménagement de ce secteur de près de 30 ha comprenait la réalisation d'un programme d'environ 25 hectares cessibles. L'ensemble des terrains a été cédé en 2016 à la société Pitch Promotion. L'entreprise STEF s'est implantée au Sud de la ZAC, créant ainsi plus de 200 emplois.

## ZAC des Collinettes à Vernou-la-Celle-sur-Seine

**Concédant :** Commune de Vernou-la-Celle-sur-Seine

**Surfaces :** 3,3 ha de terrain

**Programmes :** Logements

**Avancement :** Démarrage prévisionnel des travaux en 2019

La ZAC des Collinettes a été créée pour apporter une offre nouvelle et diversifiée de logements en accession et en locatif sur la commune. Entre 70 et 80 logements seront construits sur ce territoire aux enjeux sensibles en matière environnementale et architecturale.

Localisé dans un village offrant une qualité de vie appréciée de ses habitants, le projet entend respecter le cadre de vie existant, les gabarits des constructions environnantes, tout en offrant une offre de logements diversifiée, notamment pour les jeunes ménages.



## PRU Courtilleraiies-Fenez au Mée-sur-Seine

**Concédant :** Ville du Mée-sur-Seine

**Surfaces :** 3 ha de terrain en cœur de ville

**Programmes :** Logements, commerces et équipements publics

**Avancement :** En cours de clôture

Le PRU se partage entre trois grands secteurs, Courtilleraiies, Fenez et Meckenheim. L'enjeu résidait dans l'amélioration du cadre de vie du Mée-sur-Seine à travers la réalisation d'une nouvelle offre de logements mixte avec 2 730 m<sup>2</sup> de logements sociaux pour 9 570 m<sup>2</sup> de nouveaux logements.

Le PRU a également inclus la réalisation de nouveaux équipements comme un centre médical universitaire, un commissariat de police, des commerces, du stationnement et de nouveaux terrains de sports. Aménagement 77 a pu démontrer ici encore tout son savoir-faire en matière de projet complexe, de type renouvellement urbain en cœur de ville dense. Les derniers équipements ont été livrés en 2017.



# Mandat de construction

# Le mandat de construction en quelques mots

Aménagement 77 accompagne les collectivités pour la conception et la réalisation de leurs équipements d'infrastructure et de superstructure. Nous intervenons dans le cadre de conventions de mandats, conférant ainsi à la SEM le rôle de maître d'ouvrage délégué.

Nos clients sont des collectivités de toute taille : Région Île-de-France, intercommunalités, communes. Sans oublier l'Etat et les opérateurs privés, lesquels peuvent également être clients de la SEM.

Le savoir-faire de la société en matière d'acte de construire, et sa rigueur et transparence quant à l'utilisation des fonds publics, lui permettent d'apporter efficacement toute son expertise technique, administrative et financière pour aider les collectivités à les représenter en leur qualité de maître d'ouvrage sur tous types d'équipements : établissements scolaires, médico-sociaux, crèches, commissariats, ou création/requalification d'espaces publics.

Nous organisons les consultations de prestataires et entreprises de travaux. Nous coordonnons les acteurs et assurons le suivi des études de conception. Nous veillons à la bonne application des contrats. Nous suivons l'exécution des travaux jusqu'au parfait achèvement. De manière plus générale, nous sommes attentifs aux intérêts de la collectivité et au respect du projet initial.



## MANDAT DE CONSTRUCTION

# Groupe scolaire Louis de Vion à Montévrain

**Mandant :** Ville de Montévrain

**Nature :** Construction neuve

**MO :** AAVP – Vincent PAREIRA

**Surface :** 5 187 m<sup>2</sup> SdP

**Avancement :** Livré en septembre 2016

Le Groupe scolaire Louis de Vion est le 4<sup>ème</sup> Groupe Scolaire de Montévrain. Il intègre le projet urbain communal de l'écoquartier de Montévrain, et s'inscrit dans une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) à énergie passive. Cette opération lancée par la commune en 2009, touche aujourd'hui à sa fin.

Aménagement 77 est le mandataire de cette opération pour le compte de la commune de Montévrain, depuis Octobre 2010. L'ouvrage a été inauguré le 30 août 2016 par Najat Vallaud-Belkacem, Ministre de l'Éducation Nationale, en présence de nombreux parlementaires, Conseillers Régionaux, Départementaux, Maires et élus de Seine-et-Marne. Il a ouvert ses portes depuis la rentrée de septembre 2016.



## LE MOT

*« Aménagement 77 a tenu efficacement son rôle, permettant à la commune de bénéficier d'un niveau d'informations toujours adapté aux circonstances. »*

Cédric COILLOT,

Directeur des Services Techniques et de l'Urbanisme de la Ville de Montévrain



# Lycée Léonard de Vinci à Melun

**Mandant :** Région Île-de-France

**Nature :** Restructuration partielle

**MO :** SIRVIN

**Surface :** 25 000 m<sup>2</sup> SdP du lycée après travaux

**Avancement :** DCE

Le projet vise à restructurer l'ensemble du lycée en adaptant le projet aux exigences pédagogiques actuelles et en mettant les bâtiments aux normes incendie et aux personnes à mobilité réduite. Ce lycée accueille un internat, des enseignements technologiques et une section dite « unités localisées pour l'inclusion scolaire ».

La restructuration pour la mise aux normes se déroulera sur l'ensemble du lycée. Des surfaces seront créées pour réaliser une salle de conférence, un préau, une salle de sport.

## Lycée Joliot Curie à Dammarie-Les-Lys

**Mandant :** Région Île-de-France  
**Nature :** Réhabilitation  
**MOE :** O-S Architectes / Facea / Novorest  
**Surface :** 3 160 m<sup>2</sup>  
**Avancement :** DCE

L'opération a pour objet la restructuration du service de restauration et la création de lieux de vie du Lycée Joliot-Curie à Dammarie-les-Lys.

Outre la rénovation globale des locaux de demi-pension, seront créés un pôle de vie scolaire rassemblant foyer, salles de club, de musique, une salle de sport. Les ateliers seront eux aussi réorganisés.

L'opération sera conduite en site occupé et sera menée dans le cadre d'une démarche exigeante de Qualité environnementales.



### LE MOT

*« Grâce à l'appui de la SEM, nous avons d'ores et déjà obtenu des subventions régionales et avons pu structurer notre plan d'investissement. Sans oublier l'apport technique indispensable que leur équipe amène au projet ! »*

**Christian POTEAU**

Maire de Machault et Président  
de la CC Brie des Rivières et Châteaux

## Ferme des Trois Maillets à Machault

**Mandant :** Commune de Machault  
**Nature :** Réhabilitation  
**MOE :** Atelier BW  
**Avancement :** Phase études

La ferme des Trois Maillets est un corps de ferme de bourg, situé face à l'église, au cœur du village de Machault. Ce corps de ferme typique du bâti agricole de Seine et Marne est composé d'un bâtiment d'habitation et de dépendances qui ceignent une vaste cour. La municipalité a repéré le potentiel de ce site tant par le cachet de ces bâtiments que par sa localisation. La volonté de la commune est donc de réutiliser le bâti existant afin d'y créer un pôle d'équipements publics comprenant un groupe scolaire et divers locaux commerciaux et associatifs.

La SEM exprime ainsi tout son savoir-faire et son expertise sur ce tissu rural, dans des contextes économiques fragiles.

## MANDAT DE CONSTRUCTION

# Lycée Alfred Costes à Bobigny

**Mandant :** Région Ile de France

**Nature :** Réhabilitation et  
Construction neuve

**MOE :** PHILEAS / CET Ingénierie

**Surface :** Neuf : 4 700 m<sup>2</sup>

Restructuration : 1 330 m<sup>2</sup>

**Avancement :** Phase travaux

Les travaux sont réalisés en site occupé et sur une surface restreinte tant pour la localisation des installations de chantier que pour la mise en place des bungalows provisoires. Présent depuis les débuts de l'opération, Aménagement 77 a accompagné la Région Île-de-France dans le processus de désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Le chantier a démarré en mars 2017.



## LE MOT

*« Écoute, implication et force de propositions pour aider à la décision, telles sont les principales qualités de l'équipe de la SEM à mes yeux. Elles sont indispensables pour mener à bien une opération et faire la force d'une collaboration constructive. »*

**Patricia PIQUIONNE,**

Ingénieur Grands Projets à la Région Île-de-France



# Lycée le Gué à Tresmes à Congis- sur-Thérrouanne

**Mandant :** Région Île-de-France

**Nature des travaux :** Réhabilitation  
et construction neuve

**Coûts de l'opération :** Environ 52 M€

**Surface :** environ 25 000 m<sup>2</sup> SdP

Le lycée Le Gué à Tresmes a fait l'objet d'une première phase importante de restructuration dont la maîtrise d'œuvre était assurée par l'Agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA). Cette phase est désormais terminée. Depuis, Aménagement 77 a mené d'autres phases de restructuration dont la dernière est en cours d'études.

## Commissariat de Villeparisis

**Mandant :** SGAP

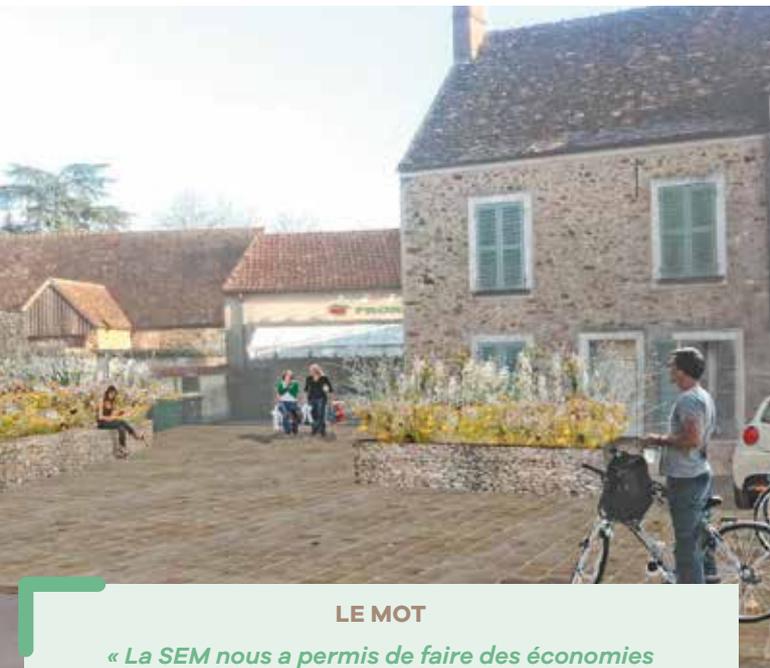
**Nature des travaux :** Construction neuve

**Coûts de l'opération :** Environ 11 M€

**Surface :** Environ 2 140 m<sup>2</sup> SdP

Le commissariat de Villeparisis est un projet initié par la Préfecture de Police. Il a été inauguré par le Ministre de l'Intérieur, et Monsieur le Maire.

Aménagement 77 est intervenu depuis les études amont et la désignation du lauréat du concours de maîtrise d'œuvre : le Cabinet Dollé Labbé. Le bâtiment a été livré et est occupé par les agents.



### LE MOT

*« La SEM nous a permis de faire des économies d'échelle non négligeables dans le cadre de son intervention globale sur les 31 projets. »*

**Christian POTEAU**

Maire de Machault et Président de la CC Brie des Rivières et Châteaux

## Programmes d'équipements publics à CC Brie des Rivières et Châteaux

**Mandant :** Commune de Machault

**Nature :** Réhabilitation

**MOE :** Atelier BW

**Avancement :** Phase études

La collectivité a souhaité réaliser un programme varié d'aménagement du territoire allant de la création de crèche, de bibliothèque, de liaisons douces, de terrains multisports, à la rénovation de places publiques.

Au total, ce sont 31 projets répartis sur 13 communes qui sont concernés. Le regroupement de ces besoins dégage davantage de possibilités en termes d'accompagnement en ingénierie de projet mais aussi des optimisations rendues possibles en phase chantier. Ces projets s'inscrivent dans le cadre du Contrat Local d'Aménagement Intercommunal Rural (CLAIR) signé avec le Conseil départemental de Seine et Marne.



# Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

# L'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en quelques mots

Sur tous les métiers qui couvrent notre champs d'expertise : études de faisabilité, aide à l'élaboration de contrats spécifiques, assistance à maîtrise d'ouvrage... nous intervenons en tant que consultant auprès des collectivités.

Notre spectre d'intervention couvre toute la durée des projets, depuis la phase amont, jusqu'à l'accompagnement en phase chantier ou commerciale.

Avant le lancement des projets, nous et nos partenaires sommes régulièrement aux côtés des collectivités pour les conseiller dans l'élaboration de leurs réflexions opérationnelles : analyse de la faisabilité technique, juridique et économique ; appréciation du marché local ; définition des premières orientations de conception ; co-pilotage des processus de concertation publique.

Une fois les opérations engagées, nous pouvons également apporter notre savoir-faire pour assister les collectivités dans le pilotage de projet et la coordination des acteurs. Notre valeur ajoutée ? Notre expérience éprouvée d'aménageur et d'expert de l'acte de construire.

Loin de toute approche purement théorique, nous inscrivons nos prestations dans l'exacte continuité de notre cœur de métier. Une garantie professionnelle reconnue par les collectivités auprès de qui nous sommes Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO).

Désormais membre de l'agence d'ingénierie départementale (ID 77), la SEM est ainsi en mesure de s'entourer des meilleures compétences départementales pour compléter son offre de services.

**L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), à Meaux**

MEAUX

Disneyland

BOBIGNY

PARIS

CRÉTEIL

ÉVRY

MELUN

FONTAINEBLEAU

**ZAC Nangisactipôle,  
à Nangis**

PROVINS

**Consultation promoteurs,  
à Orsay**

**ZAC du Bois des Places,  
à Egreville**

## ZAC du Bois des Places à Egreville

**Maître d'ouvrage :** CC Gâtinais Val de Loing

Entre deux branches de la route départementale 30, la ZAC du Bois des Places est un secteur d'activités économiques existant dont les espaces publics étaient en train de périliter. L'intercommunalité a donc décidé de réaliser la requalification et le réaménagement de la zone en parallèle de son extension, afin d'offrir un cadre de vie aux usagers plus adapté, moderne et pratique tout en apportant de nouvelles disponibilités foncières. Aménagement 77 accompagne la collectivité depuis 2016.



## ZAC Nangisactipôle à Nangis

**Maître d'ouvrage :** CC de la Brie Nangissienne

Située en entrée de Nangis depuis Provins, la ZAC Nangisactipôle contribue à perpétuer le tissu économique-industriel du territoire de la Brie Nangissienne. Depuis 2012, Aménagement 77 accompagne en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage la collectivité en pilotant toutes les étapes de cette opération de 25 ha avec la même rigueur qu'une opération sous concession d'aménagement. En 2017, les travaux d'aménagement ont démarré pour accueillir les premières entreprises.

## Consultation promoteurs à Orsay

**Maître d'ouvrage :** Commune d'Orsay (91)

Dans le cadre d'un appel à projets concernant son cœur de centre-ville, la commune a souhaité faire appel aux services de la SEM afin de bénéficier d'un savoir-faire en matière de montage de projets complexes et de dialogue avec les promoteurs. La dimension parapublique de la société permet en effet un positionnement intéressant entre une collectivité soucieuse de préserver l'intérêt général du projet, et des opérateurs privés.



## L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) à Meaux

**Maître d'ouvrage :** Commune de Meaux

Meaux a été désignée lauréate de l'appel à projets au titre du PNRQUAD (Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés). Dans ce cadre, la Ville et l'Agglomération ont décidé de mettre l'accent notamment sur le renouvellement urbain de centre-ville en intervenant fortement sur le patrimoine bâti, sur un mode incitatif (OPAH) ou coercitif (ORI). La mission de la SEM a consisté à suivre et animer plus d'une trentaine d'immeubles concernés par deux déclarations d'utilité publique (DUP).



# Présentation des filiales



## SAS Immobilière d'Entreprises IE77

Créée en janvier 2007, la SAS Immobilière d'Entreprises IE77, filiale d'Aménagement 77, permet aux collectivités d'accéder à une offre locative de locaux d'entreprises sur leur territoire.

### À L'ORIGINE D'IE 77, UN CONSTAT D'EXPERTS DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISES

- un déséquilibre manifeste entre l'offre immobilière existant en Seine-et-Marne et la demande des PME-PMI recherchant des locaux à louer,
- une réticence des investisseurs privés à engager des programmes immobiliers sur des petites surfaces d'activités, les jugeant trop peu rentables.

*Profitant pleinement de la souplesse juridique liée à notre statut de Société d'Economie Mixte (SEM), nous sommes en mesure d'adapter nos modalités d'intervention selon la nature des projets sur lesquels nous travaillons. Ainsi, nous n'hésitons pas à rechercher les partenaires les plus pertinents et à les associer à la création de sociétés filiales, permettant ainsi une parfaite lisibilité comptable et financière des projets développés.*

### IE 77 PROPOSE AINSI :

- Une offre complémentaire au marché existant et répond à une demande réelle des entreprises.
- Des équipements de taille modeste, divisibles à la location, pour les petites structures industrielles.
- De mettre cet outil à la disposition des territoires de Seine-et-Marne, et particulièrement ceux qui cherchent à dynamiser ou préserver leur activité économique et leur bassin d'emplois.
- Elle s'appuie sur une structure qui combine fonds publics et fonds privés, garantissant ainsi puissance financière, indépendance et fiabilité.

### DEUX BÂTIMENTS ONT À CE JOUR ÉTÉ CONSTRUITS :

- 3 800 m<sup>2</sup> correspondant à 8 cellules d'activités couplées avec des espaces de bureaux. Le bâtiment est situé dans la zone industrielle nord de Meaux ;
- 1 000 m<sup>2</sup> de bureaux à Provins

En 2017, le bâtiment de Provins a accueilli de nouveaux locataires de longue durée, amenant le taux d'occupation des locaux à près de 100%. Forts de ce constat, les actionnaires d'IE 77 ont engagé la vente du bâtiment à un investisseur privé. La vente est effective depuis le début de l'année 2018.

De la même manière, un lot a été cédé sur le bâtiment d'activités à Meaux, permettant ainsi à une entreprise de poursuivre son développement local.

**LES ACTIONNAIRES D'IE 77**

En 2007, le tour de table était le suivant :

**La Caisse des dépôts  
pour 40%**

GRUPE



**CIC EST pour 20%**



**ESPAR (filiale du Crédit Agricole)  
pour 20%**



**Seine-et-Marne  
Attractivité pour 1%**



**Aménagement 77 pour 19%**



AMÉNAGEMENT 77

La CDC – deuxième actionnaire d'Aménagement 77 – a ainsi soutenu et porté la société. Et ce pendant plus de 10 ans : en 2017, les actionnaires privés (CIC et ESPAR) ont racheté les parts de la CDC pour ainsi détenir chacun 40% du capital.

Aménagement 77 a successivement été le promoteur immobilier chargé de construire les bâtiments, puis le gestionnaire des deux immeubles – rôle que la société occupe toujours aujourd'hui.

# Loisirs Sports Gestion (LSG)

Fruit d'une histoire qui atteste de la variété du champ des possibilités d'intervention d'Aménagement 77, LSG est une société filiale créée il y a exactement 30 ans pour réaliser et gérer un parcours de golf situé sur les communes de Lésigny, Servon et Férolles-Attilly.

Aujourd'hui, le golf se classe parmi les plus performants de France :

- 1 635 licenciés en 2017 (7<sup>ème</sup> golf de France sur près de 600)
- Une fréquentation moyenne de 50 000 joueurs/an
- Une école de golf intégrée (plus de 100 jeunes de 7 à 16 ans) et des partenariats avec de multiples écoles du département

Cet équipement sportif et touristique structure fortement l'aménagement local et constitue un vecteur de notoriété et de rayonnement très significatif. Il emploie 11 salariés et présente des indicateurs économiques lui permettant d'assurer parfaitement sa propre pérennité, sans aucun recours aux financements publics.

**Actionnaires**

**AMENAGEMENT 77 99,75%**

**ASPTT 0,13 %**

**Autres porteurs 0,12 %**

**Capital**

**1 424 124 €**



## François CORRE

### Directeur Général d'Aménagement 77



Des résultats économiques positifs, des collectivités clientes satisfaites (95% de taux de satisfaction\*), un plan stratégique 2017 – 2020 adopté et salué par des actionnaires pleinement mobilisés pour soutenir la SEM, une communication visuelle et digitale intégralement modernisée, voici en quelques lignes la reconnaissance du travail intense mené au quotidien par toute l'équipe d'Aménagement 77.

Il s'agit désormais de conforter cette dynamique visant à faire de la SEM un outil privilégié de mise en œuvre des politiques publiques locales des territoires de Seine-et-Marne.

\*Enquête 2017 réalisée auprès de tous les clients de la société

Direction de la publication : Sinclair Vouriot

Rédaction en chef : François Corre

Conception et réalisation : Agence Bastille

Crédits photos (Guignes, St-Fargeau-Ponthierry, Quincy-Voisins, Chelles) : Jean-Paul Houdry

Photos p12 et p15 : Yann PIRIOU

Promoteurs (Avon ; Lagny-sur-Marne, Tournan-en-Brie) : Ametis, Crédit Agricole Immobilier, Gazeley/Argan

Entreprises utilisatrices (Chelles ; Quincy-Voisins ; Darvault) : Elior, STIHL, STEF

Constructeur (Quincy-Voisins ; Tournan-en-Brie) : IDEC

Architectes : Architecte MFR (Avon) , Ausia (Lagny-sur-Marne), AAVP (Montévrain), Atelier M3 (Vaires-sur-Marne ; Chalifert) , Atelier BW (Machault ; CC Brie des Rivières et Châteaux), RIFF Architecture (Chelles ELIOR), Atelier LD (Saint-Thibault-des-Vignes), P. SIRVIN Architecture (Lycée Melun), Atelier O-S Architectes (Lycée Dammarie-lès-Lys), ANMA (Commissariat Villeparisis)



# AMÉNAGEMENT 77

**Suivez notre actualité :**

[www.amenagement77.fr](http://www.amenagement77.fr)

Twitter  : @SEM\_Am77

[contact@amenagement77.fr](mailto:contact@amenagement77.fr)

