

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in Montreal, showing a mix of houses, trees, and a large green field. A semi-transparent green overlay is placed diagonally across the center of the image, containing the title text.

# Rapport d'activité 2019



AMÉNAGEMENT 77



# SOMMAIRE

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTERVIEW DE SINCLAIR VOURIOT, PRÉSIDENT D'AMÉNAGEMENT 77</b>                     | <b>04</b> |
| <b>PRÉSENTATION D'AMÉNAGEMENT 77</b>                                                 | <b>06</b> |
| - Aménager, construire, développer l'immobilier                                      | 08        |
| - Ce qui fait notre différence                                                       | 09        |
| - Notre équipe                                                                       | 10        |
| - Notre gouvernance                                                                  | 11        |
| - Coup(s) de projecteur sur Aménagement 77                                           | 12        |
| - 2019 : les faits marquants                                                         | 14        |
| - L'année 2019 en chiffres                                                           | 16        |
| - Aménagement 77 : aménageur d'un nouvel éco-parc d'activités économiques            | 17        |
| <b>AMÉNAGEMENT</b>                                                                   | <b>18</b> |
| - L'aménagement en quelques mots                                                     | 19        |
| - ZAC de l'éco-quartier des Yèbles de Changis à Avon                                 | 22        |
| - ZAC du Centre-Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes                                    | 23        |
| - ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi à Chalifert                                       | 24        |
| - ZAC des Tanneurs à Lagny-sur-Marne                                                 | 25        |
| - ZAC de la Mare aux Loups à Saint-Fargeau-Ponthierry                                | 26        |
| - ZAC du Gué de Launay à Vaires-sur-Marne                                            | 27        |
| - ZAC de la Tuilerie à Chelles                                                       | 28        |
| - Lotissement économique de L'Orée de Guignes à Guignes                              | 29        |
| - ZAC de l'éco-parc économique du Val Briard à Fontenay Trésigny                     | 30        |
| - ZAC des Collinettes à Vernou-la-Celle-sur-Seine                                    | 31        |
| <b>MANDAT DE CONSTRUCTION</b>                                                        | <b>32</b> |
| - Le mandat de construction en quelques mots                                         | 34        |
| - Groupe scolaire Louis de Vion à Montévrain                                         | 36        |
| - Lycée Léonard de Vinci à Melun                                                     | 36        |
| - Lycée Joliot Curie à Dammarie-Les-Lys                                              | 37        |
| - Ferme des 3 Maillets à Machault                                                    | 37        |
| - Lycée Alfred Costes à Bobigny                                                      | 38        |
| - Programmes d'équipements publics à CC Brie des Rivières et Châteaux                | 38        |
| - Groupe scolaire (provisoire) n°14 à Bussy-Saint-Georges                            | 39        |
| - Lycée le Gué à Tresmes à Congis-sur-Thérouanne                                     | 39        |
| <b>DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER</b>                                                      | <b>40</b> |
| - Le développement immobilier en quelques mots                                       | 42        |
| - Les Allées Bertaux à Fontenay-Trésigny                                             | 44        |
| - Parc d'activités économiques à Chalifert                                           | 45        |
| - Résidence l'Edenys à Melun                                                         | 46        |
| - « Le Grimpé » à Pomponne                                                           | 47        |
| <b>ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>                                               | <b>48</b> |
| - L'assistance à Maîtrise d'Ouvrage en quelques mots                                 | 50        |
| - ZAC Nangisactipôle à Nangis                                                        | 52        |
| - Projet de reconversion de l'ancien site industriel des bords de Seine à St Fargeau | 52        |
| - Consultation promoteurs à Orsay                                                    | 53        |
| - Projet de zone d'activités à Châtres et les Chapelle-Bourbon                       | 53        |
| <b>PRÉSENTATION DES FILIALES</b>                                                     | <b>54</b> |
| - SAS Immobilière d'entreprises 77 (IE77)                                            | 56        |
| - Loisirs Sports Gestion (LSG)                                                       | 57        |
| <b>CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES</b>                                                   | <b>58</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.

**EN 2017, LA SEM PRÉSENTAIT SA NOUVELLE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT, NOTAMMENT SUR LES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES ET LES PARTENARIATS AVEC LE SECTEUR PRIVÉ, QU'EN EST-IL DEPUIS ?**

**SV :** Après deux exercices 2017 et 2018 prometteurs, l'année 2019 confirme cette tendance avec un résultat net très positif. Sans jamais rien sacrifier de notre sens de la proximité et de notre forte implication auprès de nos collectivités clientes, nous poursuivons notre travail intense de développement, de modernisation et de diversification de nos activités.

Trois partenariats de développement immobilier ont été engagés en 2018, trois nouveaux partenariats ont à nouveau été conclus en 2019 avec des opérateurs privés dont la compétence technique et commerciale est reconnue. En à peine 2 ans, nous avons su démontrer toute la cohérence et l'attractivité de la stratégie validée par les actionnaires en novembre 2017 visant à faire de la SEM un opérateur de solidarité territoriale s'appuyant notamment sur le développement d'une activité immobilière à part entière.

Ces trois nouveaux partenariats portent le total de

logements en cours de co-production par la SEM en tant que co-promoteur immobilier à plus de 550. Nous n'oublions pas non plus le développement économique – autre cœur de métier historique de la société – avec l'élaboration prochaine d'un programme de parc d'activités (10 000 m<sup>2</sup> de locaux pour PME/PMI), et, plus récemment, une réflexion a été amorcée sur un projet atypique d'offre de bureaux, fortement centrée sur une réponse à des besoins du tissu économique local.

**UNE APPROCHE ÉQUIVALENTE EST-ELLE TRAVAILLÉE AVEC D'AUTRES OPÉRATEURS PUBLICS ET PARAPUBLICS ?**

**SV :** Oui, tout à fait. L'année 2019 a ainsi permis de voir émerger deux partenariats de projets entre Aménagement 77 et deux Sociétés Publiques Locales (SPL) situées sur deux agglomérations du département. Ces coopérations renforcées illustrent bien la tendance générale visant à développer les synergies entre les entreprises publiques locales. Nous mettons tout en œuvre en ce sens en travaillant de manière approfondie sur l'intérêt technique, administratif et financier que les territoires peuvent y trouver.

## LA SEM A ÉGALEMENT FAIT L'OBJET DE PLUSIEURS « COUPS DE PROJECTEURS » INTÉRESSANTS EN 2019.

**SV :** Tout à fait, et nous en sommes très heureux. La stratégie que nous avons mise en place a effectivement suscité l'intérêt de plusieurs médias spécialisés. Nous avons également été invités à intervenir aux 40<sup>es</sup> rencontres de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) en novembre dernier sur la thématique des solidarités entre territoires, lors d'une table ronde à laquelle participait notamment Julien Denormandie, Ministre chargé de la Ville et du Logement. C'est, je le pense vraiment, l'exact reflet de la qualité du travail quotidien que mène toute l'équipe de la SEM pour concrétiser la vision stratégique portée par les actionnaires d'Aménagement 77.

## COMMENT EXPLIQUEZ-VOUS QU'UNE SOCIÉTÉ COMME AMÉNAGEMENT 77, CRÉÉE EN 1958, RESTE ENCORE AUJOURD'HUI UNE SOLUTION ADAPTÉE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES ?

**SV :** Parce que la SEM 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.



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 prises ces 2 dernières années. 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. »

**Sophie FERRACCI**  
Directrice territoriale  
de la Banque des Territoires  
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

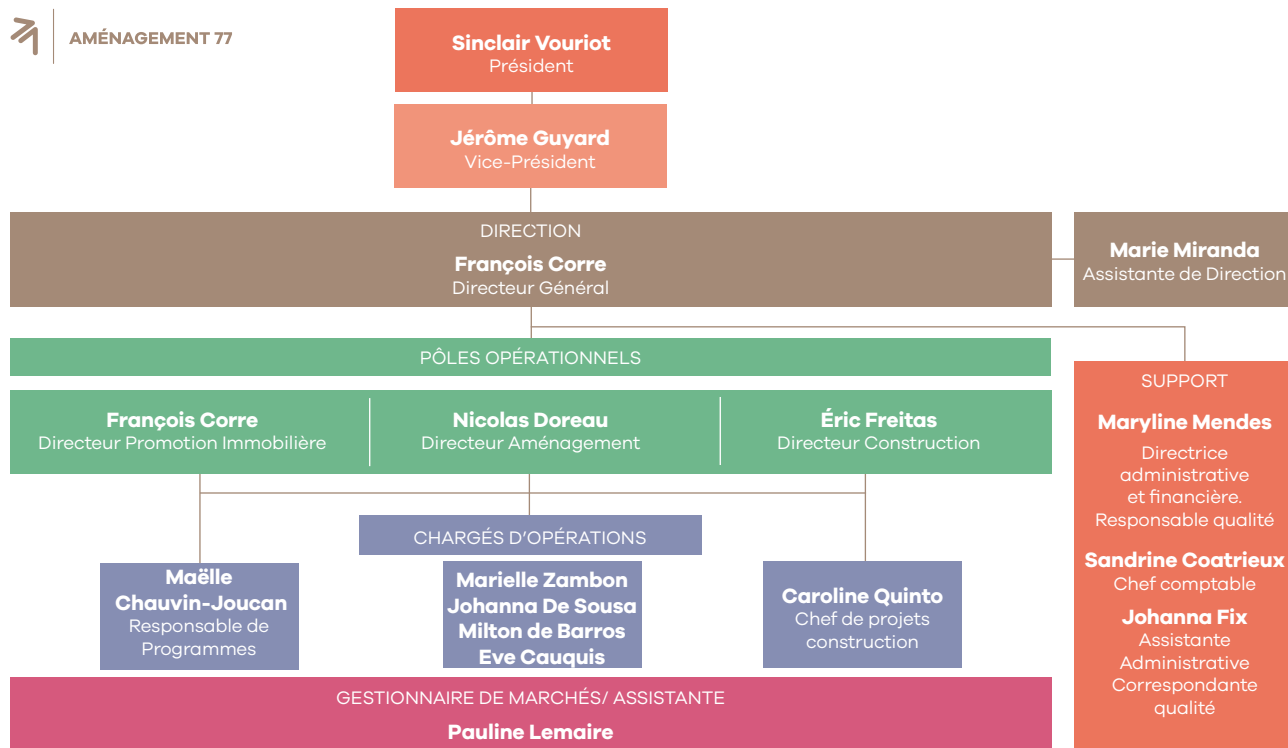


# Notre équipe

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.



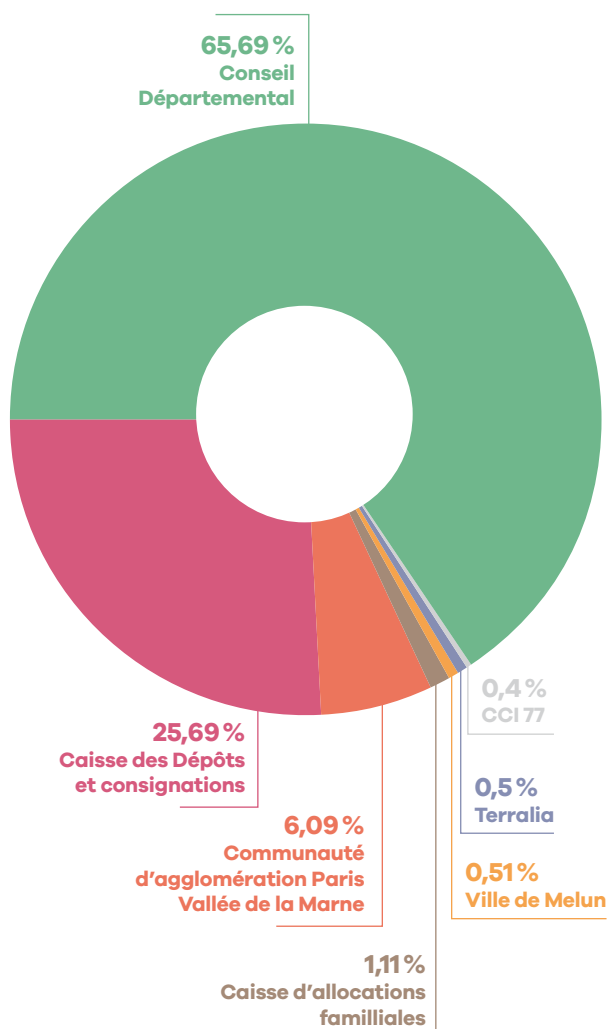
# Notre gouvernance

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



### NOTRE CERTIFICATION



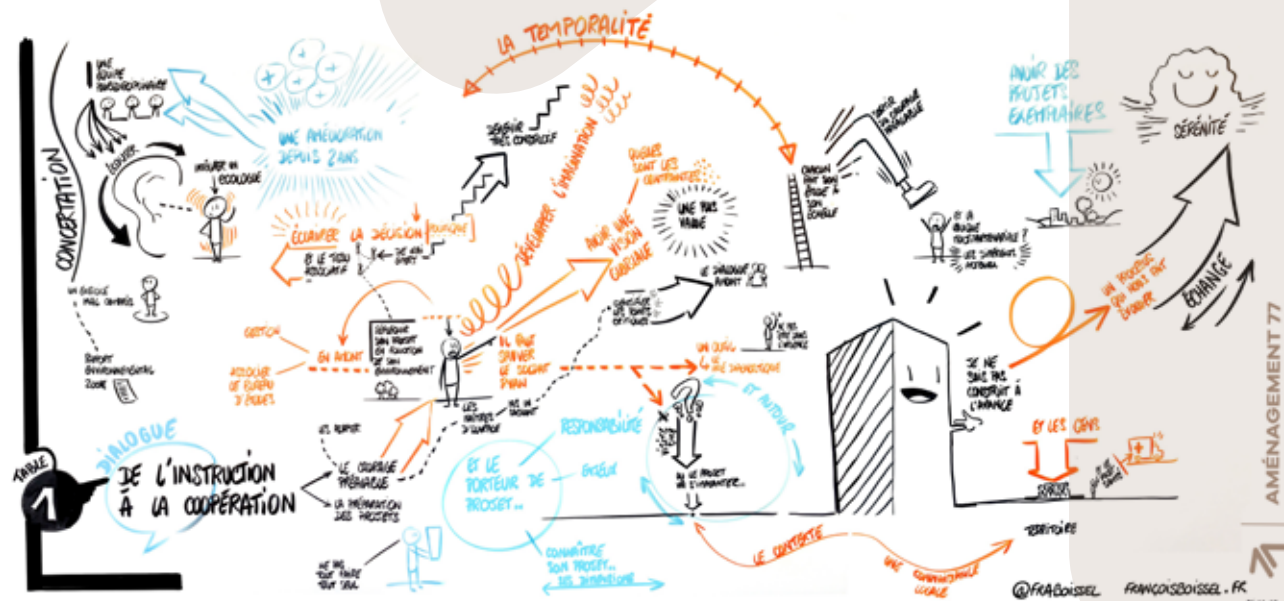
# Coup(s) de projecteur sur AMÉNAGEMENT 77

Depuis 3 ans, Aménagement 77 a progressivement opéré sa mue complète en matière de communication institutionnelle. Après la refonte de la charte graphique et du site Internet en 2017, l'apparition de la SEM sur les réseaux sociaux et la tenue de la soirée de ses 60 ans en 2018, l'année 2019 aura été marquée par plusieurs coups de projecteur remarquables sur notre société.



## Les 1<sup>res</sup> rencontres de l'aménagement et de l'environnement en Seine-et-Marne

Près de 70 professionnels de l'aménagement, de l'immobilier et de l'environnement ont répondu présents en novembre 2019 à l'appel d'Aménagement 77 pour la tenue de cette matinée d'échanges sur la pratique partagée de nos métiers en Seine-et-Marne. Un temps fort salué par les acteurs concernés et illustré en « live » par l'illustrateur François Boissel.





## 40<sup>es</sup> rencontre des agences d'urbanisme

Invitée par l'institut Paris Région à présenter sa stratégie de solidarité territoriale développée Seine-et-Marne, la SEM a ainsi bénéficié d'un grand coup de projecteur devant un parterre de professionnels, d'élus et de membres du gouvernement.



## Salons et inaugurations

Présente au salon des Maires de Seine-et-Marne et au SIMI, Aménagement 77 a également pu faire la promotion du travail de son équipe lors de plusieurs cérémonies ayant jalonné la vie de nos projets en 2019.



## + 350 abonnés

À nos comptes sur les réseaux sociaux en moins d'un an. À noter également le développement de nos supports vidéos sur notre compte Youtube

# 2019 : les faits marquants

## Janvier



Concrétisation d'une promesse de vente devant aboutir à la réalisation d'un complexe hôtelier sur la ZAC du Clos des Haies St-Eloi à Chalifert (1,8 ha ; plus d'une centaine d'emplois à la clef)

## Février



Aménagement 77 devient actionnaire à 49% de la société constituée avec Terralia pour réaliser une opération de 41 logements en co-promotion immobilière à Fontenay-Trésigny

## Mars



Cérémonie de pose de la 1<sup>re</sup> pierre sur la ZAC de l'éco-quartier des Yèbles de Changis à Avon (258 logements et 3 000 m<sup>2</sup> de bureaux)

## Avril



Aménagement 77 est lauréat en partenariat avec la SEM Sequano Aménagement de 2 lots de l'appel d'offres de la Région Ile-de-France portant sur un accord-cadre de 4 ans sur la construction et la réhabilitation de lycées franciliens.

## Mai



Aménagement 77 concrétise un partenariat de projet avec la SPL Marne et Gondoire Aménagement pour développer un programme immobilier d'environ 157 logements, dont 30% sociaux, sur la commune de Pomponne.

## juin



1. Aménagement 77 est retenue comme aménageur concessionnaire de la future ZAC Multisites de Fontenay-Trésigny (environ 14 ha et la création de plus de 600 emplois à terme)
2. Le lancement commercial de la 1<sup>re</sup> phase du programme de lots à bâtir est engagé sur la ZAC des Collinettes à Vernou-la-Celle-sur-Seine (35 lots mis en commercialisation).

## Juillet



1. Inauguration de la crèche de la commune Machault, réalisée en maîtrise d'ouvrage délégué par Aménagement 77
2. Pré-livraison du parc d'activités de la Mare aux Loups (environ 20 PME et une centaine d'emplois pourront se développer)

## Septembre



Présence renforcée d'Aménagement 77 au congrès des Maires de Seine et Marne avec un stand agrandi et l'accueil tout au long du salon de nombreux visiteurs et clients de la SEM

## Octobre



Aménagement 77 est retenue par la commune de St-Fargeau-Ponthierry pour piloter une partie des études des Bords de Seine Ouest, en partenariat avec la SPL Melun Val de Seine et l'agglomération Melun Val de Seine.

## Novembre



1. Aménagement 77 co-organise les rencontres de l'aménagement et de l'environnement en Seine-et-Marne (plus de 60 professionnels participants) en partenariat avec la DDT de Seine-et-Marne et l'association Seine-et-Marne Environnement
2. La SEM est invitée à présenter sa stratégie de solidarité territoriale lors des 40 ans de la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

## Décembre



1. Signature de l'acte de vente avec la société PROUDREED du bâtiment d'immobilier d'entreprises Acticentre à Meaux appartenant à la filiale de la SEM : IE77
2. Aménagement 77 devient actionnaire d'une filiale constituée avec Vinci Immobilier pour réaliser une opération de 130 logements en co-promotion immobilière à Melun



## L'année 2019 en chiffres

Compte de résultat synthétique - Partie fonctionnement

Chiffre d'affaires (produits d'exploitation)

**1 627 513 €**

Un volume total d'investissements 2019

**7 400 000 € HT**

dont 84% en travaux

Un résultat positif de

**177 949 €**

**+ de 2%**

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

Une  
**4<sup>e</sup> année**

consécutive avec  
avec un résultat  
d'exploitation positif

De manière générale, Aménagement 77 c'est aussi :

Un total bilan (actif/passif) de plus de

**40,3 M€**

Un capital social  
de plus de

**de 4,9 M€**

Des capitaux propres de

**+ de 8,2 M€**

Une équipe dont la moyenne  
d'âge est de

**36 ans**

**100%**

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

# Aménagement 77 : aménageur d'un nouvel éco-parc d'activités économiques

La SEM Aménagement 77 a été désignée concessionnaire du futur éco-parc d'activités économiques de Fontenay-Trésigny (77). Sur les 6 à 8 prochaines années, la SEM y déploiera tout son savoir-faire d'aménageur aux côtés d'une nouvelle collectivité concédante : la Communauté de Communes du

Val Briard. Sur plus de 14 hectares répartis sur 2 périmètres opérationnels distincts, nous mettrons notamment en pratique toute la réflexion que nous menons en interne sur des thématiques sensibles telles que les questions de protection de la biodiversité, de l'artificialisation raisonnée des

sols, et la promotion de valeurs de durabilité et de responsabilité du développement économique. Une nouvelle aventure opérationnelle sur un territoire idéalement positionné par rapport aux deux axes routiers stratégiques que sont la RN4 et la RN36.

## Trois questions à...

**Isabelle PÉRIGAULT, Présidente de la Communauté de Communes du Val Briard et Maire du Plessis Feu Aussoux**



**POURQUOI CE CHOIX D'AMÉNAGEMENT 77 POUR RÉALISER VOTRE NOUVELLE OPÉRATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À FONTENAY-TRÉSIGNY ?**

Les propositions que nous avons reçues étaient toutes de qualité, ce qui démontre l'attractivité de notre territoire. Aménagement 77 a tout simplement élaboré la proposition la plus aboutie et la plus cohérente par rapport à nos attentes et aux enjeux de notre territoire. L'ensemble du jury

que je présidais a vraiment ressenti la motivation et l'implication de l'équipe de la SEM. Le dossier d'offre était étayé et crédibilisé par de solides références.

**POUVEZ-VOUS NOUS DIRE QUELQUES MOTS SUR L'AMBITION PORTÉE PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SUR CET ÉCO-PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?**

Le territoire du Val Briard a démontré depuis longtemps sa capacité à construire une vision prospective claire et ambitieuse de l'aménagement de son territoire et de son développement économique. Ce projet s'inscrit dans cette même filiation. Nous travaillons d'ores et déjà avec la commune de Fontenay-

trésigny et Aménagement 77 pour bâtir un programme responsable en matière environnementale et vis-à-vis de la filière agricole locale, sans oublier nos entreprises qui sont le cœur battant de notre économie et dont le développement permet d'éviter le renforcement des longs déplacements pendulaires de nos habitants pour pouvoir aller sur leurs lieux de travail.

**AU-DELÀ DE CE PROJET, QU'ATTENDEZ-VOUS D'UN OPÉRATEUR COMME AMÉNAGEMENT 77 ?**

Rien de moins qu'un sens de la proximité, de l'écoute et la démonstration constante de son savoir-faire en matière d'ingénierie locale de montage de projets. Nos territoires ont besoin d'expertises solides et d'outils comme la SEM disposant de l'expérience et de moyens financiers cohérents.







# Aménagement

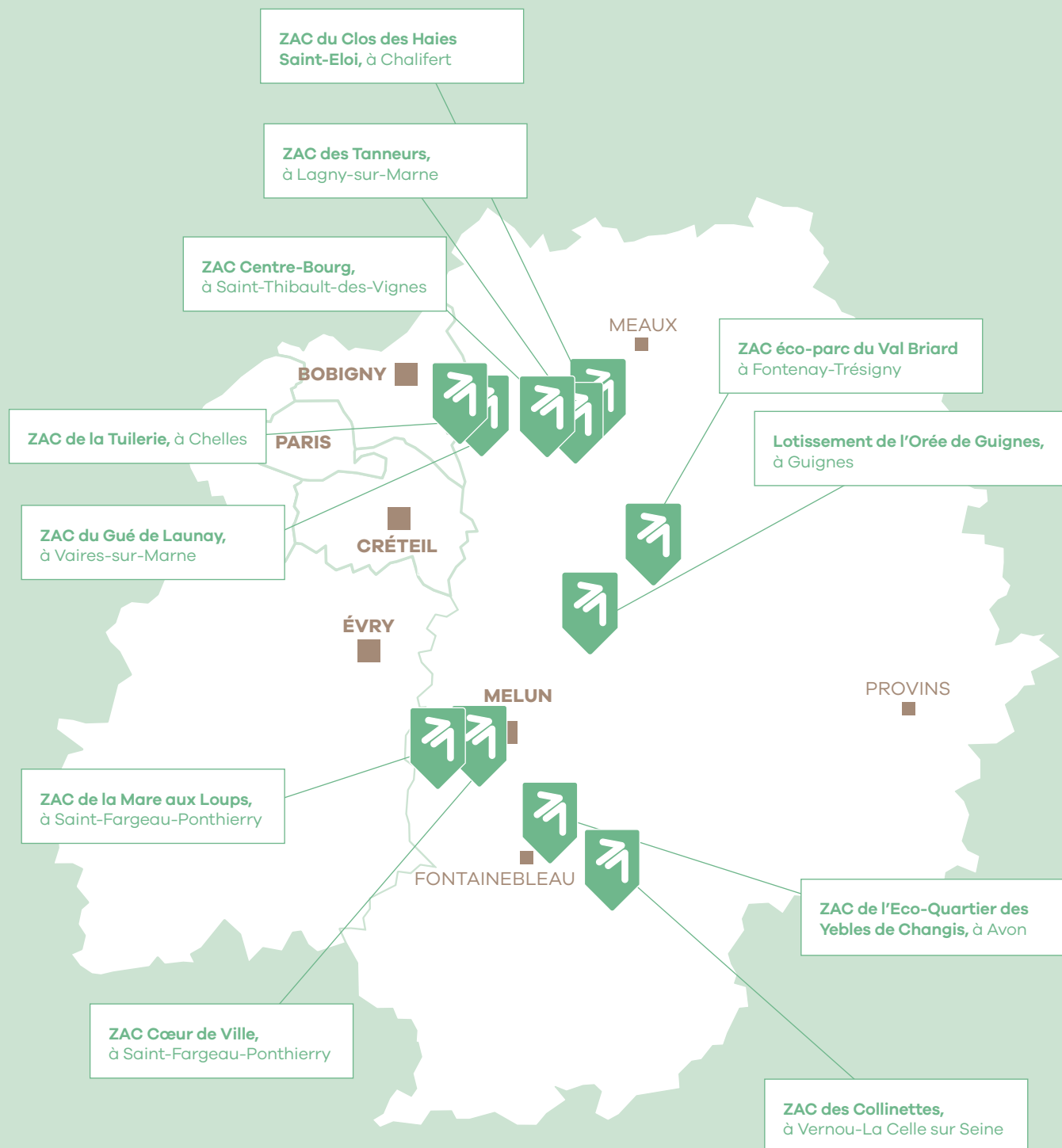
# L'aménagement en quelques mots

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 :** Chantier en cours, livraison prévue  
pour fin 2020

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.

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 2018, Aménagement 77 a acquis les terrains appartenant à la SNCF. La SEM a également signé la vente à la société AMETIS de l'assiette foncière destinée à accueillir le programme immobilier.

En 2019, Aménagement 77 a réalisé la 1<sup>re</sup> partie des travaux d'infrastructure. Ils seront poursuivis à l'été 2020 par le reste des travaux des espaces publics (parvis, square, coulée verte, et création d'une rampe pour améliorer considérablement l'accès à la gare pour les piétons).

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.

### CHIFFRE CLEF

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

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019

Réalisation des travaux  
d'infrastructure de la rue  
des Yèbles

Réalisation des  
terrassements et  
fondations des bâtiments  
de l'îlot EST

### VERBATIM

*« 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. Ce travail réalisé a ainsi permis l'acquisition amiable de 28 nouvelles parcelles en 2019.

### LE CHIFFRE

# 300

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

### FOCUS SUR

#### LES AVANCÉES 2019

Atteinte du seuil de 55% de  
maîtrise foncière publique  
réalisée à l'amiable

Prise d'un premier arrêté de  
cessibilité par la Préfecture  
sur près de 6 ha

### VERBATIM

*« 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. »*

#### 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 fin 2020

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 structurant, la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi constitue une offre attractive de terrains à destination de nouvelles entreprises souhaitant s'implanter sur ce territoire en fort développement.

L'urbanisation du projet consistera à créer des lots de tailles variées permettant de répondre à la demande du monde économique. La très bonne accessibilité du site par la route départementale 934 est un atout majeur de la ZAC. La zone aménagera également un maillage de circulations douces qui facilitera son accessibilité et affirmera le lien entre le centre-bourg de Chalifert et le futur parc d'activités. Le caractère qualitatif tant des espaces publics que privés garantira la réussite de l'intégration paysagère du site. Une attention toute particulière sera ainsi portée sur la forte végétalisation de la façade du projet, laquelle constituera bientôt la nouvelle entrée de ville des communes de Chalifert et de Chessy.

Une première tranche opérationnelle est programmée dès 2019-2020 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 2019

Concertation avec  
les acteurs locaux et  
optimisation du projet

Signatures des 2 premières  
promesses de vente

### VERBATIM

*« 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. »*

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



## 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 152 places

**Avancement :** Livré 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 en 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 152 places de stationnement public souterrain.

Le parking public a ainsi été inauguré en 2018. La livraison du projet dans sa totalité a été réalisée en 2019.

### LE CHIFFRE

# 250

logements en cœur de ville

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2019**  
Livraison de la totalité  
du programme immobilier  
de la dernière tranche  
de la ZAC

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

**Rémy PERES**  
Directeur Général  
des Services de la Ville  
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 entrée de ville ;  
un potentiel de 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Programmes :** Locaux d'activités économiques  
et commerciaux

**Avancement :** Travaux d'aménagement terminés ;  
Finalisation du chantier du parc d'activités PME

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.

Les trois bâtiments du parc d'activités de la Mare aux Loups, destinés à recevoir plus d'une vingtaine de PME et PMI, ont également été livrés en 2019 et vont pouvoir ainsi accueillir de nouveaux emplois sur site.

Une vente importante a aussi été finalisée en fin d'année 2019. La société FAD Immo construira sur plus de 30 000 m<sup>2</sup> de terrain, un programme commercial destiné à recevoir des moyennes surfaces spécialisées.

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 2019

Livraison du parc  
d'activités PME de  
la Mare aux Loups

Vente de 3 ha de terrains à  
la société FAD IMMO

Renouvellement de la  
certification HQE

### VERBATIM

*« 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





## 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 engagés début 2020

La ZAC du Gué de Launay, d'environ 21 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, les franges des Bois de Vaires.

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, 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 depuis 2016. Cette refonte méthodologique traduit la capacité d'Aménagement 77 à systématiquement recherché 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 2019 a permis de concrétiser une étape décisive dans ce beau projet de l'agglomération Paris Vallée de la Marne. Aménagement 77 a signé en juin 2019 l'acquisition auprès d'EDF de 12,5 ha correspondant aux terrains de la 1ère tranche. En novembre, c'était cette fois avec la société ALSEI que la SEM a signé la vente d'une partie des terrains acquis : un macro-lot de 7 ha au nord où ALSEI y développera dès 2020 un parc immobilier pour PME et un pôle de services, ainsi que plusieurs implantations industrielles clefs en main.

### LE CHIFFRE

# 500

emplois minimum créés  
à terme sur le périmètre

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019

Signature de l'acte de  
vente EDF/ Aménagement  
77 sur la phase 1 (12,5 ha)

Signature de la vente du  
premier macro-lot à ALSEI  
(7 ha)

### VERBATIM

*« 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 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.

En 2019, Aménagement 77 a cédé un nouveau lot (environ 4 400 m<sup>2</sup>) destiné à accueillir de nouvelles activités artisanales. La dernière phase des travaux de la ZAC a également été engagée pour ainsi pouvoir les réaliser en 2020.



### LE CHIFFRE

**2 300**  
emplois créés à ce jour

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019 Vente du lot C

Préparation de la dernière  
phase de travaux de la ZAC

### VERBATIM

*« Avec la même constance,  
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 :** Clôture de l'opération en décembre 2018

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 5 000 m<sup>2</sup>.

Une nouvelle caserne des pompiers ainsi que les logements associés sont également localisés sur la zone. En 2018, le terrain destiné à accueillir une nouvelle gendarmerie a été cédé à la commune de Guignes. Ce nouvel équipement structurant s'installera ainsi dans d'excellentes conditions d'aménagement grâce aux travaux réalisés par Aménagement 77.

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.

En décembre 2018 et 2019, la SEM a d'une part cédé un dernier lot destiné à permettre une diversification et un renforcement du tissu commercial local, et a pu d'autre part obtenir de la Communauté de Communes le quitus de la bonne gestion de l'opération.

Le contrat de concession de la SEM est désormais terminé. Aménagement 77 a accompagné la collectivité sur cette opération depuis plus de 10 ans, lui assurant une maîtrise sur la durée quant aux choix des activités implantées.

### LE CHIFFRE

**30 000**  
m<sup>2</sup> de surface de plancher construits

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2019**  
Vente d'un terrain  
d'environ 5 000 m<sup>2</sup> destiné  
à accueillir des cellules  
commerciales de proximité.

### VERBATIM

*« 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 l'éco-parc d'activités économiques du Val Briard à Fontenay-Trésigny

**Concédant :** Communauté de Communes du Val Briard

**Surfaces :** 14 ha de terrain

**Programmes :** Activités économiques

**Avancement :** Études pré-opérationnelles

La commune de Fontenay-Trésigny se situe à 40 km de Paris. Elle bénéficie d'une excellente desserte, au croisement des RN 4 et RN 36, permettant de rejoindre facilement la francilienne et l'A4. Elle constitue la principale centralité de services et d'équipements du tissu territorial du Val Briard.

Aménagement 77 est intervenu historiquement sur la commune depuis plus de 20 ans. La SEM a ainsi permis l'émergence de la zone d'activités de Frégy et le développement de plusieurs centaines d'emplois locaux.

En 2018, la Communauté de Communes du Val Briard et la commune de Fontenay-Trésigny ont souhaité poursuivre ce développement local en lançant un appel d'offres destiné à recevoir les offres de différents aménageurs pour la réalisation de cette opération. La SEM Aménagement 77 a ainsi été désignée aménageur par le jury composé d'élus des collectivités concernées. Un témoignage de la confiance placée dans l'équipe de la SEM et une reconnaissance importante du travail effectué.

Depuis le 2<sup>e</sup> semestre 2019, Aménagement 77 a sans tarder engagé la campagne d'études nécessaires à la création de la ZAC. Une maîtrise d'œuvre complète sera ainsi retenue dès 2020.

Les objectifs de la SEM et des collectivités sont affichés : créer les conditions de l'émergence d'un projet d'aménagement économique responsable et durable, tant sur les enjeux environnementaux qu'agricoles ou paysagers. Une ambition qui nécessitera une réflexion à l'échelle du territoire pour travailler en cohérence avec des objectifs par ailleurs légitimes en matière d'usage rationnel des sols, de pérennisation de l'économie de la filière agricole et de protection de la biodiversité.

### LE CHIFFRE

# 500

emplois localisés à terme  
sur site

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019 Signature du traité de concession

Engagement des premières  
études pré-opérationnelles

### LE MOT

« Aménagement 77 a tout simplement élaboré la proposition la plus aboutie et la plus cohérente par rapport à nos attentes et aux enjeux de notre territoire »

**Isabelle PERIGAULT**  
Présidente de la  
Communauté de Communes  
du Val Briard



## 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 des travaux en 2020

Localisé dans un village offrant une qualité de vie plébiscitée par ses 2 700 habitants, le projet s'intègre parfaitement dans ce cadre de vie en proposant une nouvelle offre de logements, idéale pour accéder à la propriété. Le projet comporte principalement 65 terrains à bâtir destinés à accueillir des maisons individuelles. Les rues attenantes seront réaménagées par Aménagement 77 avec des espaces publics paysagés et de qualité.

Cette programmation revue à la baisse est le résultat d'un travail technique et commercial important, couplé d'une intense concertation locale, ayant permis d'aboutir en 2018/19 à la définition d'une opération sensible aux problématiques exprimées par les habitants et les élus. Le plan de masse et la programmation ont ainsi été modifiés, attestant de l'écoute et du pragmatisme dont la SEM a su faire preuve.

Le 28 juin 2019, a eu lieu le lancement commercial de la 1ère tranche de l'opération portant sur les 35 premiers lots à bâtir. Aménagement 77 a animé cette rencontre à l'emplacement du futur quartier situé à 400 mètres de la gare SNCF de Vernou (Transilien R → Paris gare de Lyon), dans un environnement calme et à proximité immédiate de plusieurs équipements sportifs (piscine, tennis).

Les futurs habitants ont ainsi pu découvrir ce cadre de vie au charme pittoresque, voisin de Moret-sur-Loing, de la forêt de Fontainebleau et des balades le long de la Seine.

À noter que près de 25% des lots de la première tranche sont réservés à une accession à la propriété à prix maîtrisé. Un marqueur de responsabilité sociale auquel notre équipe est sensible, notamment en territoire rural.

Le début des travaux est programmé en 2020, permettant ainsi aux nouveaux habitants de se projeter dans leurs nouveaux logements dès 2021.

### LE CHIFFRE

# 80

logements individuels

### FOCUS SUR

#### LES AVANCÉES 2019

**Vente d'un terrain d'environ 5 000 m<sup>2</sup> destiné à accueillir des cellules commerciales de proximité.**

### VERBATIM

**« Une opération en tissu rural, emblématique des enjeux auxquels notre département est régulièrement confronté »**

**François CORRE**

Directeur Général  
d'Aménagement 77





# 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 Ile 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 :** Quitus de l'opération obtenu en 2019

Le Groupe scolaire Louis de Vion est le 4<sup>e</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 était 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. L'intégralité du suivi du bâtiment postérieur à l'ouverture a été réalisée par la SEM. Le quitus a été donné par la Ville de Montévrain en 2019.



## VERBATIM

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

**Cédric COILLLOT,**

Ancien 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.

Aménagement 77 engagera et suivra les travaux à partir de l'été 2020 pour environ 18 mois.

## 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. Aménagement 77 engagera et suivra les travaux à partir de l'été 2020.



### VERBATIM

*« 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 :** PLivraison partielle  
faite à l'été 2019

La ferme des Trois Maillets est un corps de ferme de bourg situé 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 ceinturent une vaste cour. La volonté de la commune est donc de réutiliser le bâti existant afin d'y créer un pôle d'équipements publics et commerciaux.

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

Une micro-crèche a été livrée en 2019. Les travaux se poursuivront en 2020 avec la livraison des locaux destinés à accueillir une boulangerie sur la commune.

## MANDAT DE CONSTRUCTION

# Lycée Alfred Costes à Bobigny

**Mandant :** Région Île-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

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.

Après plus de 24 mois de chantier, le nouveau bâtiment d'enseignement technique et de vie scolaire a accueilli les élèves et les professeurs pour la rentrée 2019.

La dernière phase de cette restructuration lourde, avec la réalisation du nouveau parvis de l'établissement, a débuté et sera livrée en 2020.

## 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



## VERBATIM

*« 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

Ces 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.

Après plusieurs mois de travaux, la maison des assistantes maternelles de Blandy les Tours, la micro-crèche de Machault, la nouvelle bibliothèque de Féricy ainsi que l'extension de la mairie du Châtelet ont ouvert leurs portes au public et aux usagers.

## Groupe scolaire (provisoire) n°14 à Bussy-Saint-Georges

**Mandant :** Ville de Bussy-Saint-Georges

**Nature des travaux :** Construction  
neuve

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

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

Aménagement 77 a été retenu par la Ville de Bussy-Saint-Georges pour réaliser en tant que maître d'ouvrage délégué divers équipements scolaires et sportifs sur la période 2020-2023. À ce titre, un premier projet a été engagé et porte sur la réalisation d'un groupe scolaire provisoire de 22 classes. Les objectifs sont ambitieux : accueillir les nouveaux élèves dès la rentrée 2022 et répondre à une très haute exigence environnementale (volonté d'atteindre le label « énergie positive et réduction carbone » et les certifications « HQE Bâtiments Durables » et « Bâtiment Biosourcé »).

Il s'agira ainsi de construire un équipement exemplaire, au cœur du quartier des Sycomores et à l'entrée du futur parc paysagé de 11 hectares. Les premières études sont lancées depuis le début de l'année 2020.



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

**Mandant :** Région Île-de-France

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

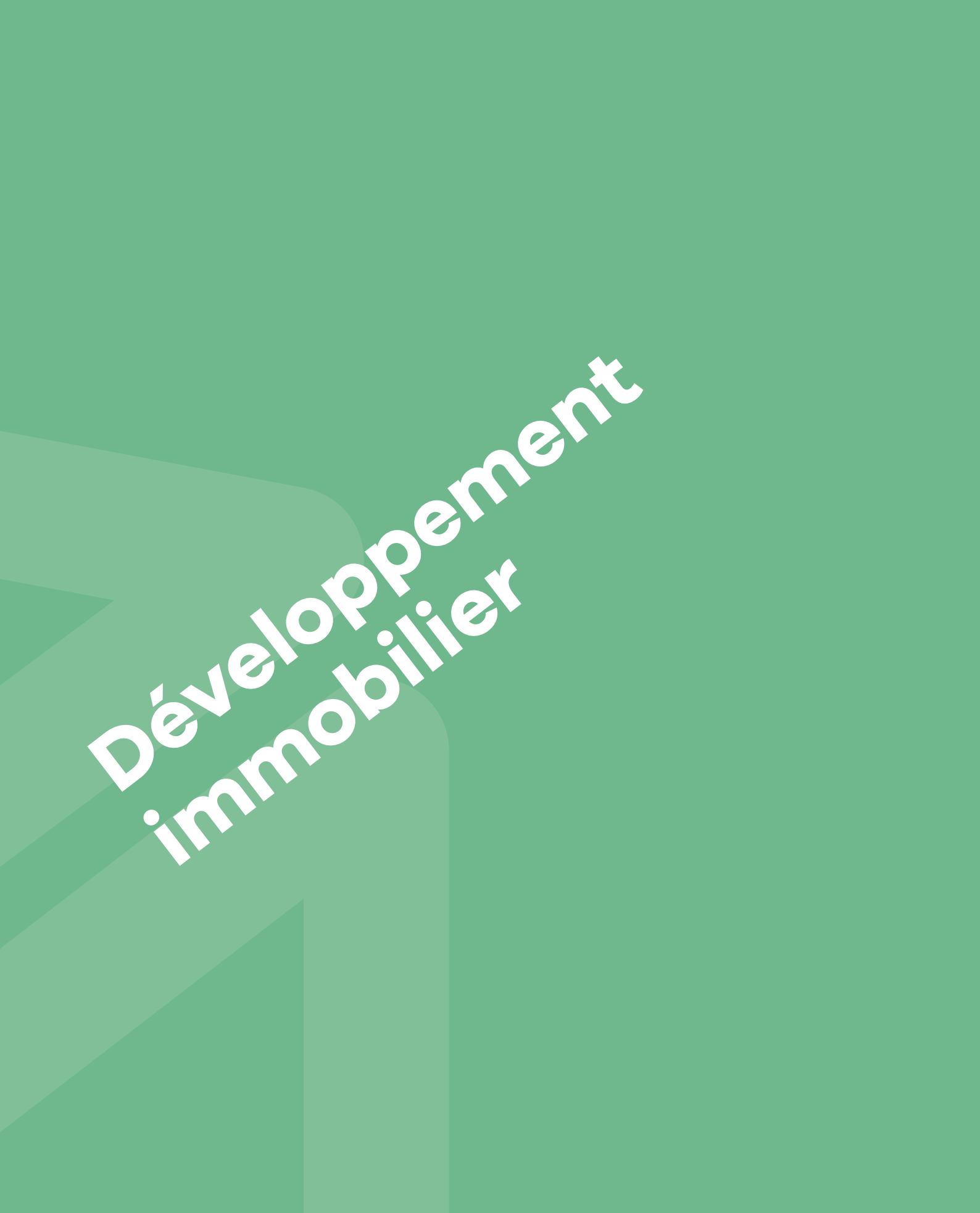
**Coûts de l'opération :** Environ 52 M€

**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 sera en travaux en 2020 avec la sécurisation définitive des toitures terrasses.







# Développement immobilier

# Le développement immobilier en quelques mots

S'appuyant sur son expérience de l'acte de construire, sa connaissance des territoires, et ses compétences en urbanisme opérationnel, la SEM a fait le choix d'étendre ses activités vers le développement immobilier.

Cette évolution stratégique s'inscrit dans le cadre d'une réflexion de long terme engagée depuis 2017 pour permettre à la SEM de pérenniser son modèle unique d'acteur de la solidarité territoriale. L'objectif : développer des programmes immobiliers dont la valeur ajoutée perçue par la SEM sera réinvestie sur le territoire seine-et-marnais.

Pour créer les conditions du succès de ces opérations immobilières, Aménagement 77 fait le choix de la transparence et de la parfaite coordination avec les élus et services des collectivités. La SEM n'hésite par ailleurs pas à concrétiser des partenariats innovants avec d'autres acteurs privés et publics intervenant en Seine-et-Marne pour réunir toutes les compétences nécessaires aux projets.

En 2018, trois opérations immobilières ont d'ores et déjà été engagées en partenariat avec trois partenaires différents. Des programmes divers (immobilier d'entreprise, logements libres, logements sociaux) qui traduisent la capacité de l'équipe de la SEM à monter des projets immobiliers en cohérence avec les besoins locaux.





## Les Allées Bertaux à Fontenay-Trésigny

**Programme :** 41 logements

dont 12 logements sociaux

**Avancement :** Permis de construire

**Maître d'œuvre :** Agence SEMON-RAPAPORT

**Partenaire immobilier :** Commercialisation

Première opération immobilière engagée par Aménagement 77 sur ses fonds propres, le projet des Allées Bertaux à Fontenay-Trésigny s'inscrit parfaitement dans la stratégie de diversification et d'investissement plébiscitée par les actionnaires de la SEM.

Situé sur un terrain propriété de la commune, le programme élaboré est le résultat d'un travail partenarial étroit entre Aménagement 77 et l'équipe municipale. Au contact permanent du terrain et des réalités des besoins locaux, il nous a été possible de concevoir une opération de cœur de bourg, à proximité immédiate de l'artère principale de la commune, proportionnée au bâti environnant.

Les 41 logements du projet bénéficieront à la fois de tous les commerces et services de proximité du centre de Fontenay-Trésigny, ainsi que des vues exceptionnelles sur un parc arboré qui sera aménagé en espace d'agrément pour les habitants.

Associée sur cette opération à Terralia – coopérative de promotion immobilière spécialisée dans l'accession à la propriété – la SEM approfondit encore son savoir-faire en matière de co-production publique/privée.

Le début des travaux est prévu pour la fin d'année 2020, pour une livraison au printemps 2022.



### LE CHIFFRE

**41**  
logements

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019

**Constitution de la filiale  
de projet entre Terralia et  
Aménagement 77**

**Poursuite de la  
commercialisation du  
programme**



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

## Parc d'activités économiques à Chalifert

**Programme :** 6 bâtiments pour un total  
de 10 800 m<sup>2</sup> d'immobilier d'activités économiques

**Avancement :** Permis de construire

**Maître d'œuvre :** Atelier M3

**Partenaire immobilier :** Alseï

Localisé au cœur de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi dont Aménagement 77 est l'aménageur, le projet de parc d'activités s'inscrit parfaitement dans le contexte de la ZAC et des attentes des entrepreneurs et du territoire.

En développant une trentaine de cellules allant de 300 à 500 m<sup>2</sup>, réparties sur 6 bâtiments agencées de manière fonctionnelle et bénéficiant d'un traitement architectural et paysager de haute qualité, le programme s'annonce comme une implantation économique majeure sur l'agglomération de Marne & Gondoire.

Le projet est développé en partenariat avec ALSEI, l'un des principaux développeurs français de parcs d'activités pour PME/PMI (plus de 315 entreprises installées en quinze ans, plus de 420 000 m<sup>2</sup> réalisés).

À terme, ce seront environ 350 personnes qui évolueront dans ce nouveau parc immobilier de plus de 10 000 m<sup>2</sup> aux portes de Disney. Le début des travaux est attendu pour la fin d'année, et l'arrivée des premières entreprises dès 2021/22.

### LE CHIFFRE

**30**

cellules développées pour  
les PME/PMI

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019

Maîtrise foncière par  
Aménagement 77

Engagement du  
partenariat avec ALSEI

Élaboration du projet  
technique





## Résidence l'Edenys à Melun

**Programme :** 132 logements

**Avancement :** Commercialisation en cours ; lancement du chantier en 2020

**Maître d'œuvre :** GERU

« Refaire la ville sur la ville », ce principe urbanistique si souvent répété trouve avec ce projet une formidable illustration de la mutation dont les opérateurs immobiliers sont capables. Situé sur une emprise jusqu'ici occupé par un garage automobile, le projet accueillera d'ici 2022 un ensemble immobilier de 132 logements dont l'objectif clair sera de proposer des appartements accessibles à des ménages primo-accédants.

Sans sacrifier la qualité architecturale et l'insertion du projet dans son environnement, le programme permettra à de nombreux ménages de poursuivre leur parcours résidentiel en bénéficiant de la TVA à taux réduit (5,5%) dans une résidence qui ne comportera aucun nouveau logement social dans une Ville de Melun par ailleurs déjà suffisamment pourvue en la matière.

Symbole de la volonté de la SEM de travailler intelligemment et efficacement avec le secteur privé, c'est ici avec le groupe Vinci Immobilier que le projet sera réalisé. Un opérateur de renom, dont la confiance placée par celui-ci dans l'association avec Aménagement 77 constitue un nouveau gage de la cohérence du projet porté par la SEM.

La commercialisation a été engagée en 2019 pour un démarrage de chantier attendu pour la fin d'année 2020.

### LE CHIFFRE

**132**  
logements

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2019

Signature de la  
promesse de vente

Engagement du partenariat  
avec Vinci Immobilier

Obtention du permis  
de construire



## « Le Grimpé » à Pomponne

**Programme :** 157 logements dont 50 en Bail réel et Solidaire (BRS)

**Avancement :** Permis de construire

**Maître d'œuvre :** Atelier JL/XANADU Architectes

Projet emblématique de l'agglomération de Marne et Gondoire, le site du « Grimpé » se situe au cœur du tissu urbain de la commune de Pomponne, à moins de 500 mètres de la gare ferroviaire de Lagny-Thorigny. Cette propriété de plus de 3 hectares héberge historiquement une maison de maître et un vaste terrain arboré, l'ensemble représentant une valeur patrimoniale et environnementale remarquable.

C'est donc au regard du caractère exceptionnel de ce terrain surplombant la vallée de la Marne et la vieille ville de Lagny-sur-Marne, que les collectivités locales ont préféré fortement s'impliquer plutôt que de subir une mutation foncière et immobilière sans cohérence avec les atouts du site et la vision locale d'aménagement du territoire.

Pour répondre à cet objectif, une stratégie complète d'intervention foncière et immobilière a donc été entreprise sur toute la chaîne de production du projet d'aménagement. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a ainsi acquis le terrain en 2019. La SPL Marne et Gondoire Aménagement a constitué le cadre d'évolution du projet et aménagera un parc public de plus de 10 000 m<sup>2</sup> en cœur de site, en préservant ainsi une grande part de la valeur environnementale du terrain. La commune et la Communauté d'Agglomération ont fixé les orientations réglementaires et déterminé l'impulsion politique. Et enfin la SEM Aménagement 77 a été associée en 2019 au groupe Arcade-vyv (Arche Promotion et Antin Résidences) pour réaliser la promotion immobilière de l'opération.

Cet ensemble d'acteurs permet ainsi d'aboutir à un projet maîtrisé (environ 157 logements sur 2 hectares), innovant socialement (50 logements réalisés en Bail Réel et Solidaire) et environnementalement exigeant. Une formidable opération mise en lumière en cette année 2019 par la presse spécialisée et différentes institutions publiques pour sa façon de mettre en œuvre le travail entre les acteurs publics, parapublics et privés.

### LE CHIFFRE

**157**  
logements

### FOCUS SUR

#### LES AVANCÉES 2019

Signature du protocole de partenariat avec la SPL Marne et Gondoire Aménagement

Finalisation de l'association entre Aménagement 77 et Arche Promotion

Préparation du permis de construire





# Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

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

Sur tous les métiers qui couvrent notre domaine 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.



## **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 économico-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 2018-19, les travaux d'aménagement de la phase 1 ont été finalisées, représentant un montant d'environ 1,5 M€ d'investissement, et deux premières promesses de vente ont été signées avec deux entreprises pour une surface totale de près de 14 ha.



## **Projet de reconversion de l'ancien site industriel des bords de Seine à St-Fargeau-Ponthierry**

**Maître d'ouvrage :** Commune de Saint-Fargeau-Ponthierry

Site emblématique de la Ville de Saint-Fargeau-Ponthierry, les anciens terrains de l'usine Leroy situés sur les bords de Seine constituent un enjeu d'aménagement urbain complexe et sensible. Afin d'organiser une campagne d'études préalables complète, la Ville a fait le choix de désigner Aménagement 77 pour piloter en son nom les études d'urbanisme sur ce secteur historique. Ainsi, depuis le 2<sup>e</sup> semestre 2019, la SEM œuvre avec les autres acteurs locaux pour permettre la définition d'un futur projet d'aménagement. Une grande campagne de concertation a été engagée. L'année 2020 verra les démarches d'études et de concertation se poursuivre, en lien avec la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, la SPL Melun Val de Seine Aménagement et l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France.

## 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.

Aménagement 77 a donc analysé 30 candidatures, puis 5 dossiers d'offres. Notre accompagnement s'est poursuivi jusqu'au contact des habitants avec la tenue d'une réunion publique ayant réuni près de 170 personnes. Le lauréat a pu être désigné avec une analyse étayée et pédagogique. Une mission terminée au début de l'année 2019.



## Projet de zone d'activité à Châtres et les Chapelle Bourbon

**Maître d'ouvrage :** Communauté de Communes du Val Briard

Au cœur du plateau briard, en extension du parc logistique du Val Bréon, Aménagement 77 accompagnait la Communauté de Communes du Val Briard pour piloter la campagne d'études préalables à l'émergence potentielle d'un futur projet d'aménagement d'envergure. La SEM a ainsi coordonné et animé une vaste démarche de concertation, en parallèle de l'avancement des études. En un an, ce sont donc 12 réunions de concertation publiques et institutionnelles organisées, plus de 30 acteurs institutionnels, collectivités, associations et entreprises, consultés, sans oublier le travail combiné de 6 bureaux d'études spécialisés et de près de 20 experts. Un travail approfondi ayant permis de fournir au territoire la pleine capacité à opérer les arbitrages stratégiques sur ce secteur.





# 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 PROPOSAIT AINSI DE :

- 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 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 2018 et 2019, après un important travail commercial de proximité, la SEM Aménagement 77 est parvenue à atteindre des taux d'occupation de 100% des deux bâtiments, permettant ensuite la cession de chacun des deux immeubles à des investisseurs d'envergure nationale. L'expérience IE 77 aura été très riche d'enseignements et d'expériences pour les équipes de la SEM. La collaboration avec les co-actionnaires aura permis d'établir une grande confiance réciproque et l'envie de renouer de futurs partenariats.

## LES ACTIONNAIRES D'IE 77

En 2007, le tour de table était le suivant :

**La Caisse des dépôts  
pour 40%**



**CIC EST pour 20%**



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



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



**Aménagement 77 pour 19%**



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 occupait jusqu'à la vente du dernier bâtiment en fin d'année 2019.

# 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

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



« 2019 fut incontestablement une belle et riche année pour Aménagement 77.

Les premiers partenariats avec d'autres EPL ont été concrétisés : avec la SEM Sequano Aménagement en remportant ensemble un appel d'offres auprès de la Région Ile-de-France , avec la SPL Marne et Gondoire Aménagement sur le projet immobilier du Grimpé à Pomponne, et avec la SPL Melun Val de Seine Aménagement avec laquelle nous étudions la reconversion de l'ancien site industriel des Bords de Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry.

Les collaborations avec les opérateurs privés ne sont pas en reste. La SEM s'est associée avec le Groupe Arcade-vyv pour développer un programme d'environ 157 logements dont plus de 25% en Bail Réel et Solidaire à proximité de la gare SNCF de Lagny-Thorigny.

En à peine 2 ans, ce ne sont pas moins de 550 logements et plus de 10 000 m<sup>2</sup> d'immobilier d'entreprises qui sont en cours de montage en co-promotion immobilière.

Les collectivités territoriales continuent également de nous témoigner leur confiance, comme ce fut le cas lorsque la Communauté de Communes du Val Briard a retenu notre équipe pour aménager la future ZAC multisites d'activités économiques de 14 ha localisée à Fontenay-Trésigny.

Ces marques de confiance nous honorent et nous engagent. Gageons que les années à venir nous permettront de continuer à démontrer notre savoir-faire et notre connaissance du territoire seine-et-marnais. »

Direction de la publication : Sinclair Vouriot

Rédaction en chef : François Corre

Mise en page : Atelier Graphique ([www.ateliergraphique.info](http://www.ateliergraphique.info))

Crédits photos : (Guignes, Chelles) : Jean Paul Houdry; Photo d'équipe Yann Piriou ;  
Evènement FNAU 40 : Institut Paris Region

Promoteurs : (Avon; Lagny sur Marne, Chalifert, Orsay) Ametis , Crédit Agricole Immobilier, Promoval , DREAM

Architectes : MFR (Avon), Ausia (Lagny sur Marne), AAVP (Montévrain), Atelier M3 (Vaires sur Marne et parc PME Chalifert); Atelier BW (CC Bri des Rivières et Châteaux), GERU ( Endenys Melun), Semon & Rapaport (Les Allées Bertaux à Fontenay Trésigny), Atelier JL/ Xanadu Architectes (Pomponne), Atelier LD (Saint Thibault des Vignes), P. Sirvin Architecture (Lycée Melun), Atelier O S Architectes (Lycée Dammarie lès Lys



# AMÉNAGEMENT 77

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

Suivez-nous   

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

