

# Rapport d'activité 2020



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
- De l'opérationnel à la recherche académique .....	12
- 2020 : les faits marquants .....	14
- L'année 2020 en chiffres .....	16
<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 du Parc d'activités Bertaux-Frégy 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
- Lycée Pierre de Coubertin à Meaux .....	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 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
- Création de logements et d'équipements communaux à Yèbles .....	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.

### 2020 FUT UNE ANNÉE SI PARTICULIÈRE, COMMENT AMÉNAGEMENT 77 S'EST ADAPTÉE À CE CONTEXTE SI SINGULIER ?

**SV** : En restant fidèle à nos valeurs professionnelles de proximité, d'agilité et de réactivité. D'une certaine manière, les organisations comme la nôtre réunissent toutes les conditions pour s'adapter en pareilles circonstances : des fondations solides, basées sur un ancrage local et des actionnaires historiques forts et présents, et une structure à taille humaine, habituée à travailler dans un environnement qui, par définition, est incertain. J'en veux d'ailleurs pour preuve le fait qu'en 2020, malgré les épreuves que tout le monde a connu, la SEM a su poursuivre son développement avec la préparation de 3 nouvelles opérations et un résultat net qui a plus que doublé (+105%) !

### STRATÉGIQUEMENT, LA SEM CONTINUE-T-ELLE SON ÉVOLUTION ?

**SV** : Oui, totalement. Nous avons ainsi engagé des discussions avec plusieurs collectivités seine-et-marnaises et la Caisse des Dépôts pour évaluer les besoins immobiliers persistants

en matière de développement économique, a fortiori dans une période où notre tissu de PME/PMI se trouve partiellement fragilisé. Cette analyse conduira potentiellement à la constitution d'un nouvel outil dès 2021. Il s'agira de compléter la palette d'interventions de la SEM tout en capitalisant les compétences existantes et en en développant de nouvelles. Mais notre évolution ne s'arrête pas là puisque nous continuons d'investir fortement le champ des reconversions de friches et de réhabilitation de centres anciens. Ce sont des sujets fascinants sur lesquels nous intervenons déjà depuis plusieurs années et qui nous permettent d'anticiper les attentes environnementales et sociétales actuelles en matière de préservation des cœurs de villes et de sobriété foncière avec le Zéro Artificialisation Nette.

### POUVEZ-VOUS ÉGALEMENT NOUS DIRE QUELQUES MOTS SUR LE PARTENARIAT NOUÉ ENTRE AMÉNAGEMENT 77 ET L'ÉCOLE D'URBANISME DE PARIS (EUP) ?

**SV** : C'est un sujet qui tient fortement à cœur à toute notre équipe dont une partie d'entre elle a effectué sa formation universitaire au sein de l'EUP ou d'instituts équivalents.

Nous avons en effet signé en 2020 une convention de partenariat avec l'EUP qui s'est notamment traduite par deux ateliers étudiants sur l'année universitaire 2020/2021 et le recrutement de plusieurs stagiaires. Ces deux ateliers ont porté d'une part sur la reconversion d'une friche industrielle à Longueville, et d'autre part sur l'application de terrain d'une réflexion méthodologique concrète sur le thème du « Zéro Artificialisation Nette ». Les travaux réalisés ont été d'excellentes qualité et nous sommes plus convaincus que jamais que ces formations universitaires constituent un vivier de l'ingénierie publique et parapublique de l'urbanisme d'aujourd'hui et de demain. Nous sommes très fiers, à notre modeste échelle, de pouvoir les soutenir en faisant la promotion de leurs qualités.

### 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 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  
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.

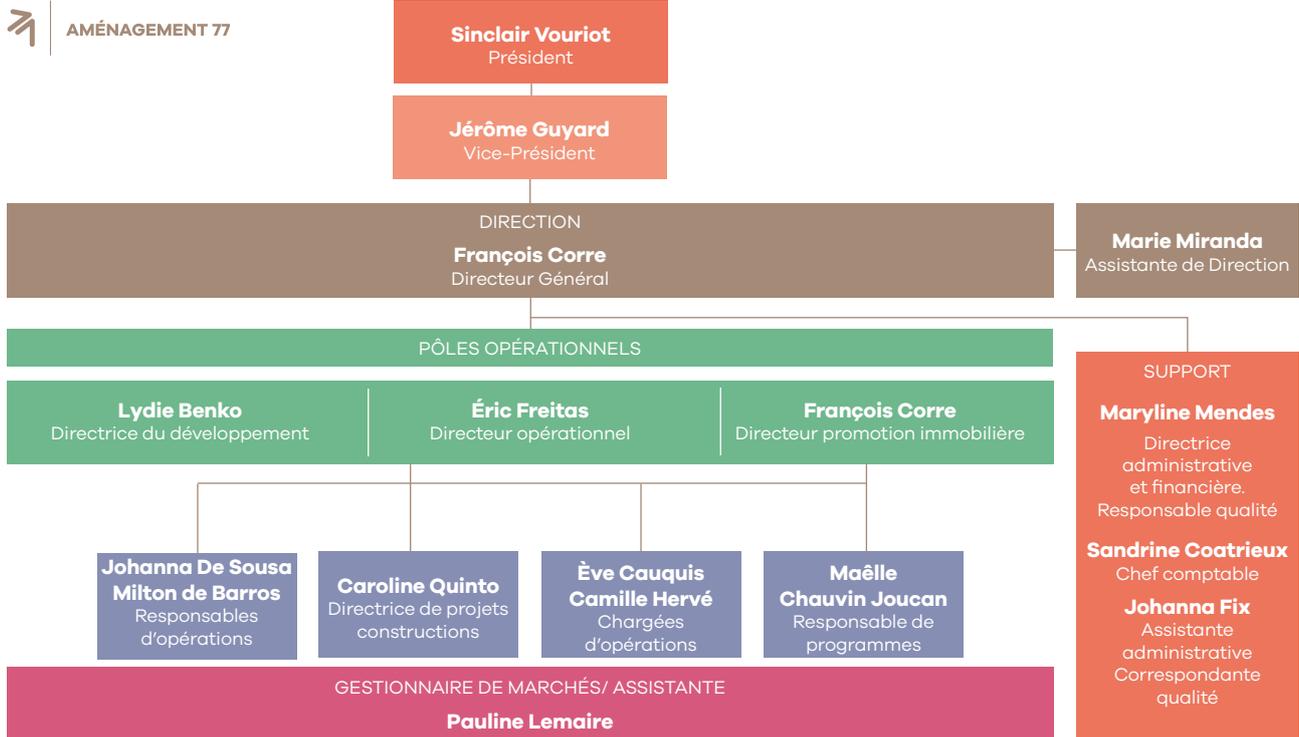


# Notre équipe

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.



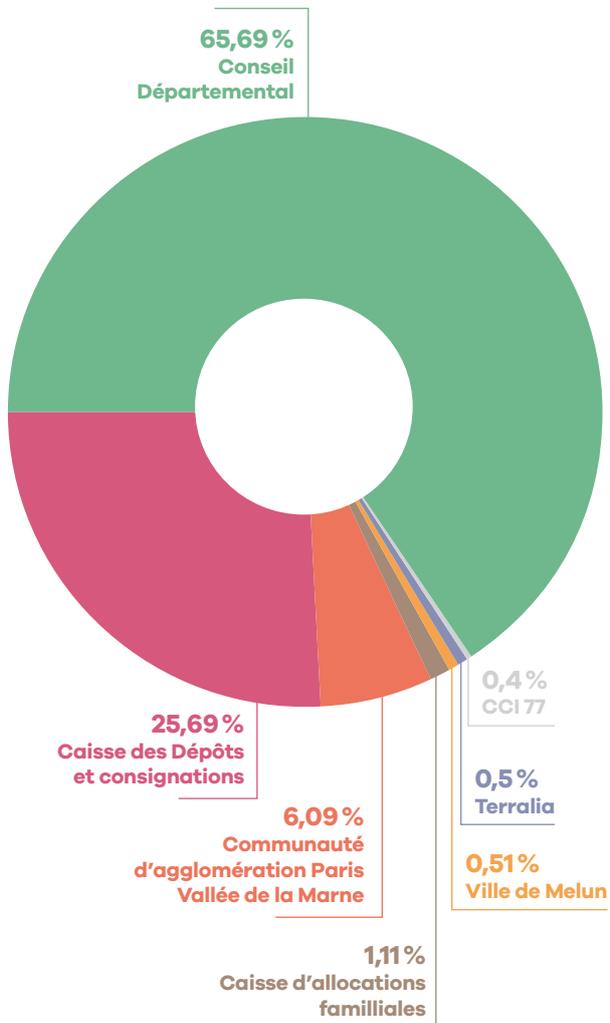
# Notre gouvernance

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



# De l'opérationnel à la **RECHERCHE ACADÉMIQUE**

Pour aller toujours plus loin dans son rôle d'acteur territorial éclairé, Aménagement 77 a conclu en 2020 un partenariat avec l'École d'Urbanisme de Paris (EUP) portant sur la commande, l'encadrement et la réalisation de deux ateliers avec des étudiants de Master 2. Sur l'un des deux ateliers, le partenariat s'est étendu à l'Institut Paris Région (IPR) sur la thématique si sensible du « zéro artificialisation nette » (ZAN). Un travail qui aura permis de mettre en valeur deux territoires seine-et-marnais (le Val Briard et le Provinois), tout en évoquant des questions particulièrement prégnantes sur notre département et, plus largement, qui interrogent nos pratiques professionnelles d'aujourd'hui et de demain et notre vision de l'aménagement du territoire.

## **Longueville, quelle programmation pour une friche si emblématique ?**

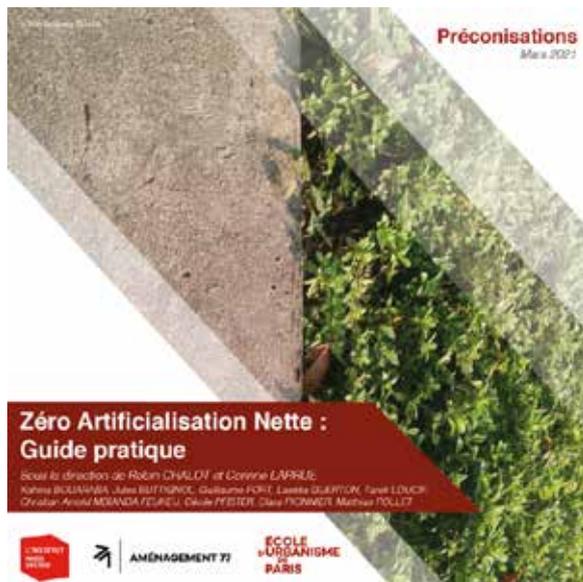
Résultat d'une histoire singulière, la friche industrielle des établissements Degond à Longueville constitue un exemple particulièrement emblématique des enjeux posés par la reconversion des friches en territoire rural. Les étudiants du parcours « programmation et projets urbains » de l'EUP se sont donc confrontés à la difficile question de déterminer un équilibre programmatique sur ces terrains. Un travail réalisé sur près de 5 mois par des étudiants ayant mobilisé toute la palette d'outils d'analyse mobilisable (enquête de terrain, recherches, entretiens avec des professionnels spécialisés, etc.). Le résultat fut à la hauteur de l'enjeu, à la plus grande satisfaction des acteurs territoriaux qui ont salué un travail de qualité professionnelle sur lequel il sera possible de capitaliser. A la suite de cet atelier, la Communauté de Communes du Provinois a ainsi désigné Aménagement 77 comme maître d'ouvrage délégué pour créer les conditions de mise en œuvre d'un projet urbain.

**ÉCOLE  
D'URBANISME  
DE  
PARIS**



# ZAN, quelles modalités de mise en œuvre concrète en zone rurale ?

Enjeu issu de la Convention Citoyenne pour le Climat, le Zéro Artificialisation Nette est actuellement l'un des sujets dont le législateur s'est saisi pour en définir une traduction réglementaire. Afin d'anticiper cette évolution législative et dans le but de nourrir ce débat et de tenter d'en définir des modalités pratiques d'application, Aménagement 77, l'IPR et l'EUP ont souhaité travailler ensemble en proposant à des étudiants du parcours « environnement » de l'EUP d'approfondir ce sujet. Le résultat effectué par les étudiants a été salué par tous les acteurs et a permis la rédaction d'un guide pratique et d'une analyse fine des enjeux posés par la ZAC du parc briard de Bertaux/Frégy sur laquelle Aménagement 77 intervient en tant qu'aménageur à Fontenay-Trésigny.



# 2020 : les faits marquants

## Janvier



Désignation des entreprises et lancement de la préparation du chantier de la ZAC du Gué de Launay à Vaires-sur-Marne (plus de 500 emplois projetés sur site en 4 ans)

## Février



Aménagement 77 est désigné comme maître d'ouvrage délégué pour la réalisation du Groupe Scolaire n°14 de Bussy-Saint-Georges sur la ZAC des sycomores.

## Mars



La SEM engage sa démarche de définition d'un projet de reconversion immobilière pour l'ex-pépinière de la CCI 77 à Champs-sur-Marne

## Avril



Notre ZAC de l'ancien site de l'usine EDF de Vaires-sur-Marne est retenue par Choose Paris Region comme site « prêt à l'emploi » et promu comme tel auprès des investisseurs nationaux et internationaux.

## Mai



Aménagement 77 ouvre son compte Instagram et complète sa présence sur les outils digitaux après Twitter et LinkedIn

## juin



Renouvellement réussi de la certification ISO 9001, attestant du maintien de la qualité des process professionnels internes de la SEM

## juillet



Aménagement 77 est désigné comme maître d'ouvrage délégué pour la réalisation de la rénovation et de l'extension du Lycée Pierre de Coubertin à Meaux.

## Septembre



1. Aménagement 77 s'associe dans le projet CENTRALIS, nouvelle centrale d'achat public.

2. Démarrage des travaux de la phase 1 de la ZAC des Collinettes à Vernou-la-Celle-sur-Seine.

## Octobre



La SEM devient propriétaire de 100% des terrains de la ZAC du Gué de Launay après l'acquisition de la dernière tranche au propriétaire EDF.

## Novembre



1. Signature du partenariat avec l'Ecole d'Urbanisme de Paris et lancement des ateliers étudiants, dont l'un en partenariat avec l'Institut Paris Région.

2. Acquisition du terrain de l'opération immobilière Edenys à Melun en co-promotion avec Vinci Immobilier.

## Décembre



1. Désignation du groupement ACLAA, Base Paysage et Egis en tant que nouveau maître d'œuvre urbain de la ZAC du Centre-Bourg à Saint-Thibault-des-Vignes.

2. Préparation d'une candidature à l'appel à projets du fonds friches pour le quartier des Bords de Seine à Saint-Fargeau-Ponthierry



## L'année 2020 en chiffres

Compte de résultat synthétique - Partie fonctionnement

Chiffre d'affaires (produits d'exploitation)

1236 564 €

Un volume total d'investissements 2020

7 000 000 € HT

dont 80% de travaux

Un résultat positif de  
**364 751 €**

**+ 105%**  
d'augmentation du  
résultat net annuel  
par rapport à 2019

Une  
**5<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

**40,1 M€**

Un capital social  
de plus de

**de 4,9 M€**

Des capitaux propres de

**+ de 8,6 M€**

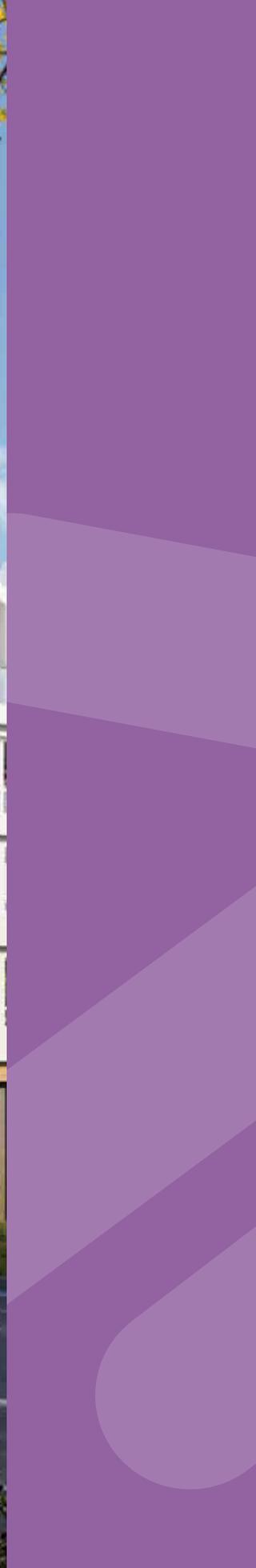
Une équipe dont la moyenne  
d'âge est de

**36 ans**

**100%**

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





# Aménagement

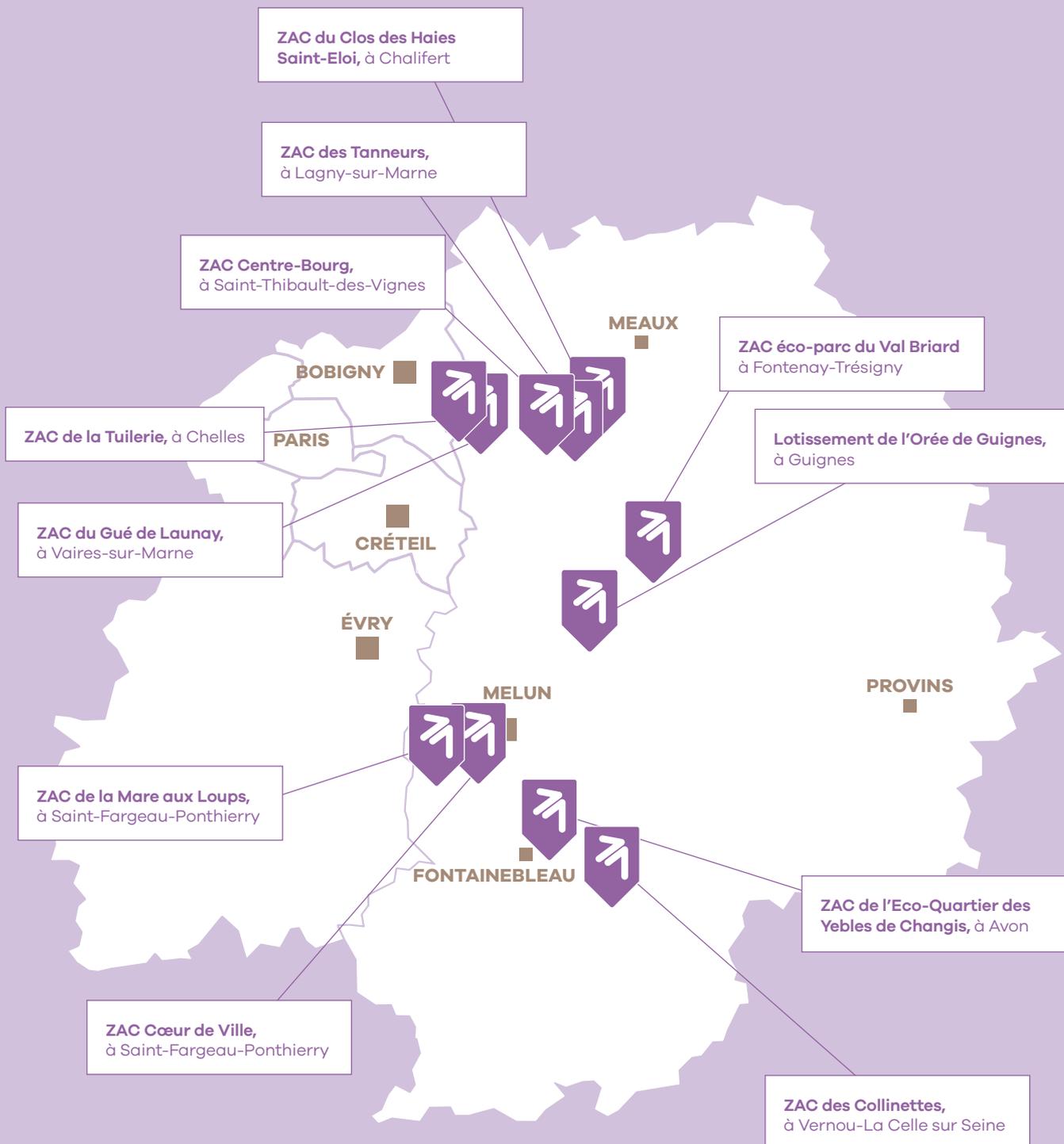
# L'aménagement en quelques mots

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 2021

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.

Depuis 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).

Les travaux immobiliers et d'aménagement des espaces publics sont aujourd'hui en cours et s'achèveront fin 2021 (parvis, square, coulée verte, et création d'une rampe pour améliorer considérablement l'accès à la gare pour les piétons). La définition du programme de l'îlot OUEST est quant à elle engagée et permettra la signature d'une nouvelle promesse de vente sur cette partie de la ZAC également en 2021.

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 2020**  
Réalisation des travaux  
de l'îlot Est

Définition programmatique  
de l'îlot Ouest

**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.

En 2020, une nouvelle équipe de maîtrise œuvre urbaine a été désignée (ACLAA, Base paysage, EGIS, ECKER concertation) pour ainsi permettre une importante revue du projet dans la perspective d'une intégration encore optimisée de tous les enjeux environnementaux contemporains, notamment l'enjeu de la sobriété foncière et de la protection de la biodiversité.

### CHIFFRE CLEF

# 300

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

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2020

Atteinte du seuil de 75% de maîtrise foncière publique réalisée à l'amiable

### 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 2021

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 pour être engagée en fin d'année 2021 avec pour objectif de proposer une gamme de terrains parfaitement localisés, de petites et moyennes tailles, pour accueillir des entrepreneurs, artisans et commerçants.

### CHIFFRE CLEF

# 400

emplois créés à terme  
sur l'opération

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2020**  
Concertation avec  
les acteurs locaux et  
optimisation du projet

Obtention des  
dernières autorisations  
administratives  
nécessaires au lancement  
des travaux

### 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 :** projet livré

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 parking public a depuis été inauguré et le projet a été intégralement livré.

AMÉNAGEMENT

CHIFFRE CLEF

**250**

logements en cœur de ville

FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2020

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. »*

Jean-Paul MICHEL  
Maire 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 :** livraison 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'était 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 et accueillent ainsi 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.

### CHIFFRE CLEF

# 500

emplois minimum créés  
à terme sur le périmètre

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2020

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

Renouvellement de  
la certification HQE  
Aménagement (démarche  
certifiée par Certivéa)

### VERBATIM

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

Jérôme GUYARD  
Président du CAUE 77  
et Vice-Président  
d'Aménagement 77





## 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 finalisés en 2021

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.

La période 2019 et 2020 a permis de concrétiser plusieurs étapes décisives dans ce beau projet de l'agglomération Paris Vallée de la Marne. Aménagement 77 a acquis l'intégralité des terrains appartenant à d'EDF. La SEM a également cédé à la société ALSEI un macro-lot de 7 ha au nord. Les travaux d'aménagements ont débuté au premier semestre 2020 et les premières livraisons de bâtiments interviennent dès la premier semestre 2021 avec un parc immobilier pour PME et un pôle de services.

### CHIFFRE CLEF

# 500

emplois minimum créés  
à terme sur le périmètre

### FOCUS SUR

**LES AVANCÉES 2020**  
Signature de l'acte de  
vente EDF/ Aménagement  
77 sur la phase 2 (6 ha)

Démarrage du chantier  
des espaces publics et des  
bâtiments des premiers  
lots cédés

### VERBATIM

*« Nous sommes vraiment satisfaits de l'intervention de la SEM aux côtés du territoire 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**  
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 2020, Aménagement 77 a finalisé la dernière tranche de l'opération et est en situation de boucler également la commercialisation du dernier terrain de la ZAC.

### CHIFFRE CLEF

**2300**  
emplois créés à ce jour

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2020**  
Finalisation 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 2019

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.

En 2020, un dernier programme immobilier a été réalisé sur la zone avec l'implantation de plusieurs enseignes commerciales de proximité.

CHIFFRE CLEF

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

FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2019

Finalisation des  
constructions du dernier  
lot cédé

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  
Ex-Maire de Guignes



## ZAC du Parc d'activités Bertaux-Frégy 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 a ainsi été retenue dès 2020. L'avant-projet a été finalisé et les premières discussions foncières ont été engagées.

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.

### CHIFFRE CLEF

# 500

emplois localisés à terme  
sur site

**FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2020**  
Préparation du dossier  
de création

Finalisation de  
l'avant-proje

**VERBATIM**  
« Aménagement 77 élabore  
un projet parfaitement  
cohérent avec nos  
attentes et les 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 :** travaux de la phase 1 (35 logements)  
en cours

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 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.

Les travaux d'aménagement de la première phase de l'opération ont été engagés en 2020. Les premières ventes de terrains interviendront dès 2021.

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.



### CHIFFRE CLEF

# 80

logements individuels

### FOCUS SUR

#### LES AVANCÉES 2020

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.



## Lycée Pierre de Coubertin à Meaux

**Mandant :** Région Île-de-France

**Nature :** rénovation  
et construction neuve

**Surface :** 20 000 m<sup>2</sup> SdP

**Avancement :** concours de  
maîtrise d'œuvre

Aménagement 77 en tant que Mandataire de la Région Ile de France va piloter l'opération de restructuration globale du lycée ainsi que la construction d'un hangar avionique et ce de la phase conception jusqu'à la livraison des ouvrages. Ce projet d'ampleur prévoit notamment la démolition, la reconstruction et la rénovation des bâtiments indispensables pour remettre à niveaux les lieux de vie scolaire et répondre aux besoins et enjeux pédagogiques des filières enseignées.

Le calendrier s'articule autour de deux phases visant respectivement une livraison du hangar avionique pour la rentrée 2023 et une fin des travaux de rénovation pour la rentrée 2026.

Le management projet conduit par Aménagement 77 s'inscrit dans les avancées technologiques et organisationnelles que sont le BIM et le LEAN.



## 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 :** préparation du chantier

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 a désigné les entreprises de travaux en fin d'année 2020 pour un chantier qui démarrera début 2021 sur une durée d'environ 18 mois.

## Lycée Joliot-Curie à Dammarie-Les-Lys

**Mandant :** Région Île-de-France

**Nature :** réhabilitation

**MOE :** O-S Architectes / Facea / Novorest

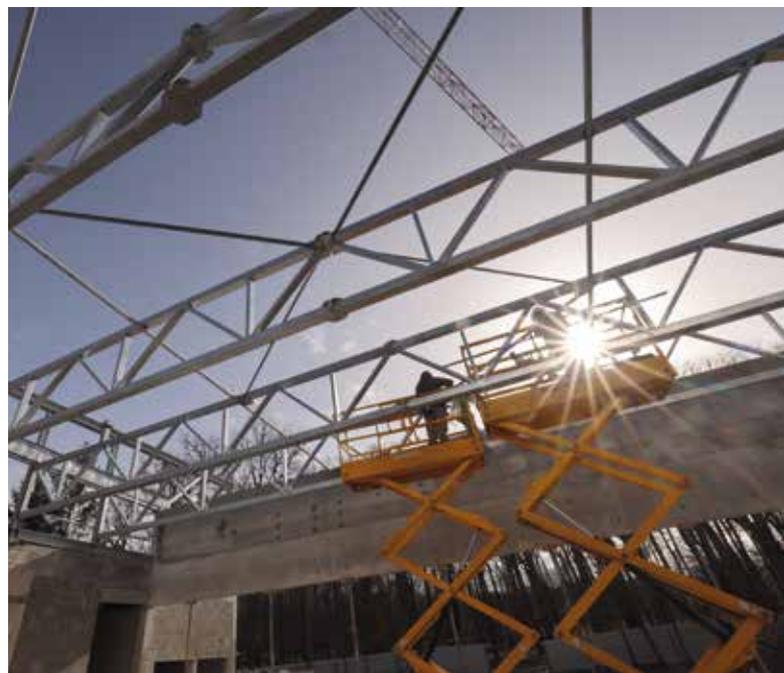
**Surface :** 3 160 m<sup>2</sup>

**Avancement :** chantier en cours

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 a engagé les travaux en fin d'année 2020.



## Ferme des Trois Maillets à Machault

**Mandant :** commune de Machault

**Nature :** réhabilitation

**MOE :** Atelier BW

**Avancement :** livrée

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 sont poursuivis et ont permis en 2020 la livraison des locaux destinés à accueillir une boulangerie sur la commune.

## 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 été livrée en 2020.



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

**Mandant :** commune de Machault

**Nature :** réhabilitation

**MOE :** Atelier BW

**Avancement :** travaux livrés

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.

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 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

Le projet porte sur la réalisation d'un groupe scolaire de 22 classes. Les objectifs sont ambitieux : accueillir les nouveaux élèves dès la rentrée 2022 et répondre à une très haute exigence environnementale (Boisourcé niveau 2, E3C2, BBC Effinergie 2017, HQE BD très performant). Après une consultation en conception/réalisation de grande qualité, c'est le groupement TOA Architectes et Arbonis qui a été désigné en 2020.

Différents procédés constructifs seront également mis en œuvre (modulaire 2D, méthode Lean construction). Les travaux débuteront à la fin de l'année 2021, pour une ouverture du groupe scolaire à la rentrée 2023.



## 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 :** 40 logements

**Avancement :** commercialisation

**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, proportionné au bâti environnant.

Les 40 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 2021, pour une livraison au printemps 2023.

CHIFFRE CLEF

**40**

logements

FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2020

Poursuite de la  
commercialisation  
du programme





## 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 agencés 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 2021, et l'arrivée des premières entreprises dès 2022/23.

### CHIFFRE CLEF

# 30

cellules développées pour les PME/PMI

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2020

Maîtrise foncière par Aménagement 77

Engagement du partenariat avec ALSEI

Élaboration du projet technique





## Résidence l'Edenys à Melun

**Programme :** 132 logements

**Avancement :** chantier en cours jusqu'en 2022

**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 qui a démarré en fin d'année 2020.

CHIFFRE CLEF

**132**  
logements

FOCUS SUR  
LES AVANCÉES 2020  
Acquisition du terrain  
Lancement du chantier





## « 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'Établissement 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 est associée depuis 2019 au groupe Arcadévyv (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 par la presse spécialisée et différentes institutions publiques pour sa façon de mettre en œuvre le travail entre les acteurs publics, parapublics et privés.

### CHIFFRE CLEF

**157**  
logements

### FOCUS SUR LES AVANCÉES 2020

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 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 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 a vu 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'Établissement Public Foncier d'Île-de-France.

## Création de logements et d'équipements communaux à Yèbles

**Maître d'ouvrage :** commune de Yèbles

Soucieuse d'aménager de nouveaux logements adaptés pour des personnes âgées et à mobilité réduite, la commune s'est saisie de ce sujet sociétal en choisissant d'aménager un terrain selon ses principes de promotion de l'intérêt général. Aménagement 77 accompagne la commune dans ce beau projet baptisé « la Rose de la Brie » qui verra la construction de 5 maisons individuelles adaptées, d'espaces partagés et d'un équipement communal pour accueillir les habitants et les services techniques. Le démarrage du chantier est prévu pour le début de l'année 2022.



## 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%**

GRUPE



**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



« 2020, année si singulière. Année marquée par des événements qui ont logiquement dominé l'actualité professionnelle des uns et des autres. Néanmoins, c'est dans ce contexte si particulier que l'équipe d'Aménagement 77 a su trouver les ressources nécessaires pour poursuivre son développement.

Et quelle meilleure preuve que d'avoir pu réaliser une cinquième année consécutive avec un résultat d'exploitation positif et un résultat net qui excède même largement celui de 2019. Un vrai motif de fierté pour notre société et une démonstration supplémentaire de l'agilité dont nous savons faire preuve en toute circonstance.

Mais les motifs de satisfaction de s'arrêtent pas là puisque la SEM a également continué de renouveler son portefeuille d'opérations comme en attestent les missions remportées avec la Région Île-de-France sur le Lycée Pierre de Coubertin à Meaux, ou encore sur le projet de la Rose de la Brie avec la commune de Yèbles.

Notre évolution se poursuivra en 2021 et au-delà avec vraisemblablement le développement de nouvelles compétences visant à intervenir sur toute la chaîne de production immobilière. N'oublions pas enfin l'émergence à venir de nouvelles opérations de co-promotion immobilière qui se profilent favorablement et sur lesquelles nous avons hâte de pouvoir partager avec vous toute la passion et l'énergie qui nous y investissons. »

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)

