

An architectural rendering of a modern, two-story building with a dark facade and large glass windows. The building is situated on a street with a sidewalk. A silver car is parked on the street in front of the building. Several people are walking on the sidewalk. The scene is set during the day with a clear blue sky and some trees. A large, semi-transparent purple graphic element is overlaid on the image, containing the title text.

Rapport d'activité 2021



AMÉNAGEMENT 77

SOMMAIRE

INTERVIEW DE YANN DUBOSC, PRÉSIDENT D'AMÉNAGEMENT 77	04
PRÉSENTATION D'AMÉNAGEMENT 77	06
- Aménager, construire, développer l'immobilier	08
- Ce qui fait notre différence	09
- Notre équipe	10
- Notre gouvernance	11
- Aménagement 77 complète sa palette d'interventions	12
- 2021, 3 temps forts, 3 friches réinvesties	14
- L'année 2021 en chiffres	16
AMÉNAGEMENT	18
- 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
MANDAT DE CONSTRUCTION	32
- 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-Thérrouanne	39
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	40
- 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
ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE	48
- 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 reconversion de la friche Degond à Longueville	53
PRÉSENTATION DE LA FILIALE LSG	54
- Loisirs Sports Gestion (LSG)	55
CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	58

Yann DUBOSC

Président d'Aménagement 77



Conseiller Départemental, Maire de Bussy-Saint-Georges et Président d'Aménagement 77 depuis 2021. Il exprime ici sa vision de la SEM et son évolution.

L'année 2021 s'est traduite par la poursuite de la mutation de la SEM, pouvez-vous nous en dire quelques mots ?

Y D : C'est avant tout une année de prise de fonction pour ma part, et j'ai souhaité que ma présidence s'inscrive dans la continuité de l'action de mon prédécesseur, notamment au regard des bons résultats obtenus ces dernières années par la SEM. 2021 a donc été une année de travail prospectif et stratégique intense, avec l'adoption de notre Plan d'Evolution Stratégique 2022-2026 qui met en évidence des axes forts construits dans la droite ligne des démarches entreprises par la SEM depuis 2016.

Qu'implique la mise en œuvre de ce Plan d'Evolution Stratégique 2022-2026 ?

Y D : Trois priorités y sont affirmées. La première porte sur l'accentuation de la trajectoire vers la sobriété foncière en poursuivant notre spécialisation en matière de reconversion de friches. Cette tendance est déjà marquée avec en 2021 le succès obtenu par Aménagement 77 auprès du fonds friches sur le quartier des Bords de Seine de Saint-Fargeau-Ponthierry, berceau de la commune. D'autres opérations de même profil font l'objet d'une intervention de la SEM, citons

ainsi la friche de l'ancienne usine Degond à Longueville, ou encore le travail exploratoire que nous menons sur le site d'Arjowiggins de Jouy-sur-Morin avec des étudiants de l'Ecole d'Urbanisme de Paris. Une deuxième catégorie de priorité portera sur l'accompagnement par la SEM d'entreprises à forte valeur d'innovation. Nous travaillons en ce moment avec plusieurs d'entre elles pour créer les conditions de leur maintien et de leur développement en Seine-et-Marne. Notre troisième priorité sera de continuer notre accompagnement des territoires ruraux à structurer leurs projets de construction et d'aménagement. Ce dernier volet est très chronophage pour nos équipes mais il est constitutif de notre ADN professionnel et illustre parfaitement l'idée que nous nous faisons de la notion de solidarité territoriale qui fait partie de notre objet social.

Aménagement 77 travaille tout particulièrement sur le développement d'une société filiale de type foncière, quelle sera sa vocation ?

Y D : C'est en effet un travail fortement porté par l'équipe depuis la fin de l'année 2020. Cette filiale aura pour but de travailler à la redynamisation économique des territoires

des agglomérations de Marne et Gondoire et Paris Vallée de la Marne. Nous ciblerons prioritairement l'acquisition d'actifs immobiliers obsolètes, vacants et/ou dégradés, pour leur donner une deuxième vie et les remettre sur le marché au bénéfice des entreprises du territoire. Il pourra s'agir de locaux d'activités, de bureaux ou encore de commerces, que ce soit en cœur de ville ou en périphérie. L'idée sera d'étudier au cas par cas les besoins et les potentiels, en lien étroit avec la stratégie foncière et immobilière que souhaiteront porter les collectivités concernées. C'est une nouvelle offre qui vient ainsi compléter les compétences de la SEM et achever de couvrir toute la chaîne de production immobilière, depuis les études prospectives jusqu'à l'investissement foncier et immobilier. Dès la fin de l'année 2022, nous devrions être en situation de procéder à la toute première acquisition immobilière par cette nouvelle société en cours de création.

Aménagement 77 s'est-elle associée à d'autres partenaires pour porter cette démarche parapublique pionnière en Seine-et-Marne ?

YD : Oui, et c'est d'ailleurs la vigueur de ces partenariats qui constitue l'atout majeur de cette future foncière. La Caisse des Dépôts, actionnaire historique de la SEM, a fortement contribué à la constitution de ce nouvel outil et elle participera également de façon très importante dans le capital de la société. Nous bénéficierons également de l'apport de la CCI de Seine-et-Marne qui, elle aussi, participera au capital de la foncière. De telle sorte que l'addition de ces partenaires esquisse un tableau très cohérent des acteurs territoriaux dont l'une des vocations est de pouvoir soutenir l'activité et le développement local.



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. »

Anne MCQUEEN
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

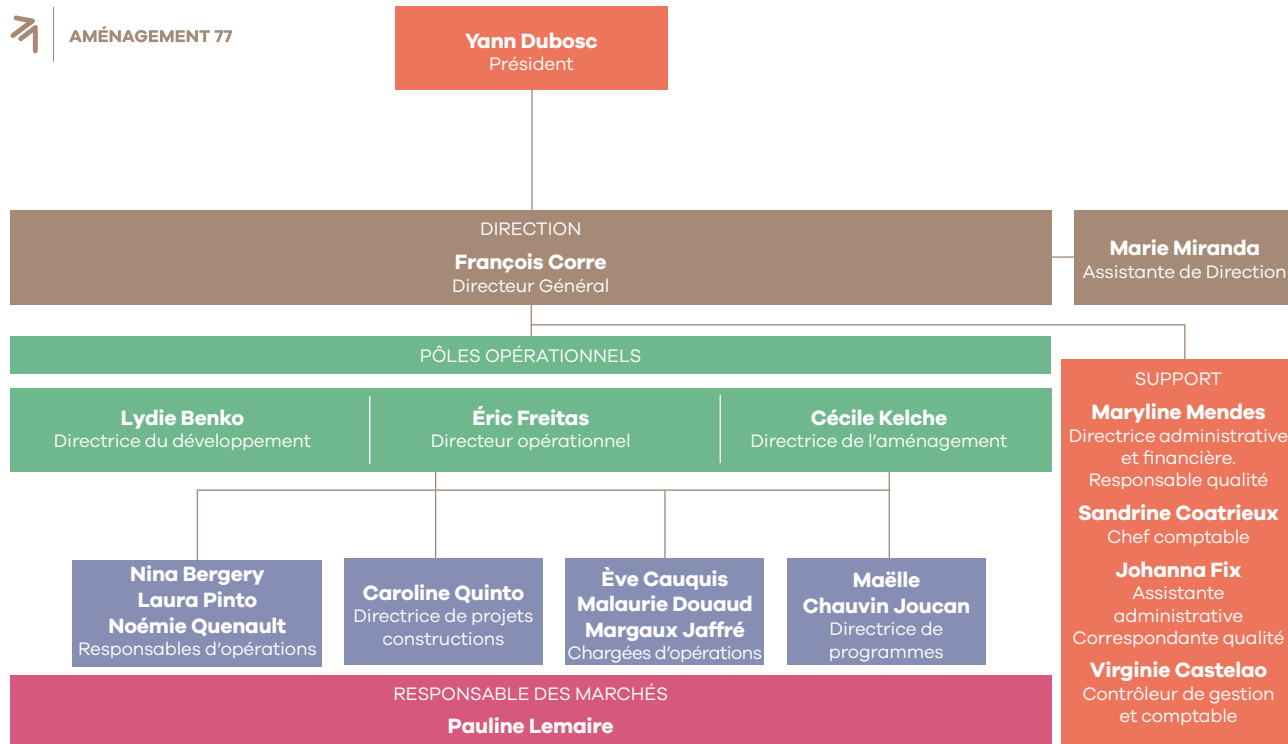
Notre statut de SEM (Société d'Économie Mixte) nous confère les moyens et l'efficacité d'une entreprise privée au service de l'intérêt général.

Notre équipe

La société dispose d'une équipe de 17 personnes 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 Yann Dubosc, conseiller départemental et Maire de Bussy-saint-Georges.



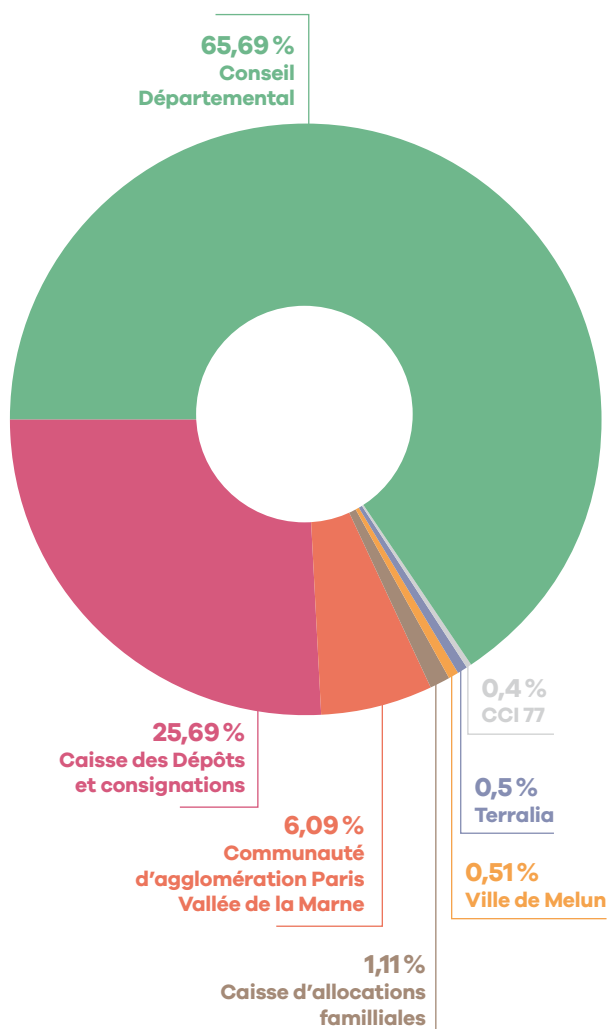
Notre gouvernance

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



Aménagement 77 complète sa PALETTE D'INTERVENTION

La SEM poursuit et renforce sa stratégie de diversification en complétant sa maîtrise de l'ensemble des métiers de la chaîne de valeur de l'aménagement et de l'immobilier.

Autour des cœurs de métiers historiques d'aménageur et de constructeur d'équipements publics, Aménagement 77 a développé avec succès sa nouvelle activité de développeur immobilier local en engageant 6 opérations pour un total de plus de 300 logements et 23 000 m² de surface de plancher d'immobilier d'entreprises.

À cela, la SEM ajoute désormais une corde à son arc en étudiant les opportunités de se positionner en tant qu'investisseur sur certains actifs locaux stratégiques, notamment pour permettre aux territoires une meilleure maîtrise de leur offre immobilière destinée aux entreprises.

En phase amont, notre équipe accompagne également de façon croissante les collectivités dans l'élaboration des contours de certains de leurs projets immobiliers et fonciers. L'expertise opérationnelle est ainsi mise à contribution pour garantir de bonnes conditions de faisabilité technique, réglementaire et financière des projets portés par les élus locaux.

En cultivant et en développant cette idée du « couteau suisse » de l'aménagement et de l'immobilier local, la SEM entend proposer aux collectivités une palette de possibilités élargies, notamment dans le cadre des dispositifs existants en matière de cœur de ville, territoires d'industrie et autres « petites villes de demain ». Sans oublier notre spécialisation en matière de reconversion de friches, laquelle correspond pleinement à une stratégie de tendre vers toujours davantage de sobriété foncière.





2021, 3 temps forts, 3 friches réinvesties

Un succès majeur pour le quartier des bords de Seine de Saint-Fargeau-Ponthierry

Plus de 4,2 M€ obtenus sous l'impulsion d'Aménagement 77 auprès de la Région et de l'État au travers du Fonds Friches pour débloquer un projet de plus de 10 ha sur le site des anciennes usines Leroy et Henkel sur les bords de Seine de St-Fargeau-Ponthierry. Un projet qui combine le réaménagement des berges et la désartificialisation nette des sols et les mobilités douces de ce quartier de gare.

Autour de la culture comme valeur cardinale du projet avec le centre culturel des 26 couleurs, sont attendus 800 logements et la préservation d'une activité productive réunissant à terme plus de 200 emplois directs et indirects sur le site.

Une visite officielle, pour souligner la qualité du projet : emmené par le Directeur Général de la SEM, le Premier Ministre, Jean Castex, et la Ministre Déléguée auprès de la Ministre de la Transition écologique chargée du Logement, Emmanuelle Wargon, se sont rendus sur site le 17 mai 2021 pour annoncer la sélection du projet et saluer le travail remarquable effectué dans la préparation de ce projet de requalification exemplaire.



Une « réussite totale » à Vaires-sur-Marne

Quel bonheur pour toute notre équipe que d'entendre ces mots si élogieux à l'occasion de l'inauguration de la ZAC du Gué de Launay sur la commune de Vaires-sur-Marne. Une reconversion exemplaire des 17 ha d'une ancienne centrale à charbon EDF.

L'environnement est aujourd'hui métamorphosé et l'ancien bassin de cendres est devenu un superbe étang entouré de généreux espaces paysagers que la biodiversité n'a pas tardé à investir.

À terme, ce ne sont pas moins de 500 à 700 emplois qui seront accueillis sur ce secteur et qui profiteront notamment d'un pôle de services qui sera positionné en entrée d'opération pour pouvoir s'y restaurer, bénéficier de services médicaux et paramédicaux ou encore entretenir sa forme physique.



Reconquête de la friche Degond à Longueville : c'est parti !



La SEM Aménagement 77 a été désignée par la Communauté de Communes du Provinois en tant que maître d'ouvrage délégué de la campagne d'études visant à définir toutes les modalités d'un futur projet urbain sur les 11 000 m² sous maîtrise foncière publique sur la partie haute de cette friche industrielle de Longueville.

Un sujet absolument passionnant sur l'une des friches les plus emblématiques d'Île-de-France, au pied d'une gare SNCF. A nouveau, la SEM a également permis l'obtention d'une subvention de 80 000 € auprès du Fonds Friches pour cette opération.



L'année 2021 en chiffres

Compte de résultat synthétique – Partie fonctionnement

Chiffre d'affaires (produits d'exploitation)

1560 999 €

Un volume total d'investissements 2021

11 587 000 € HT

dont 85% de travaux

Un résultat positif de
476 977 €

+ 31%
d'augmentation du
résultat net annuel
par rapport à 2020

Une
6^e 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

40,8 M€

Un capital social
de plus de

de 4,9 M€

Des capitaux propres de
+ de 9,1 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

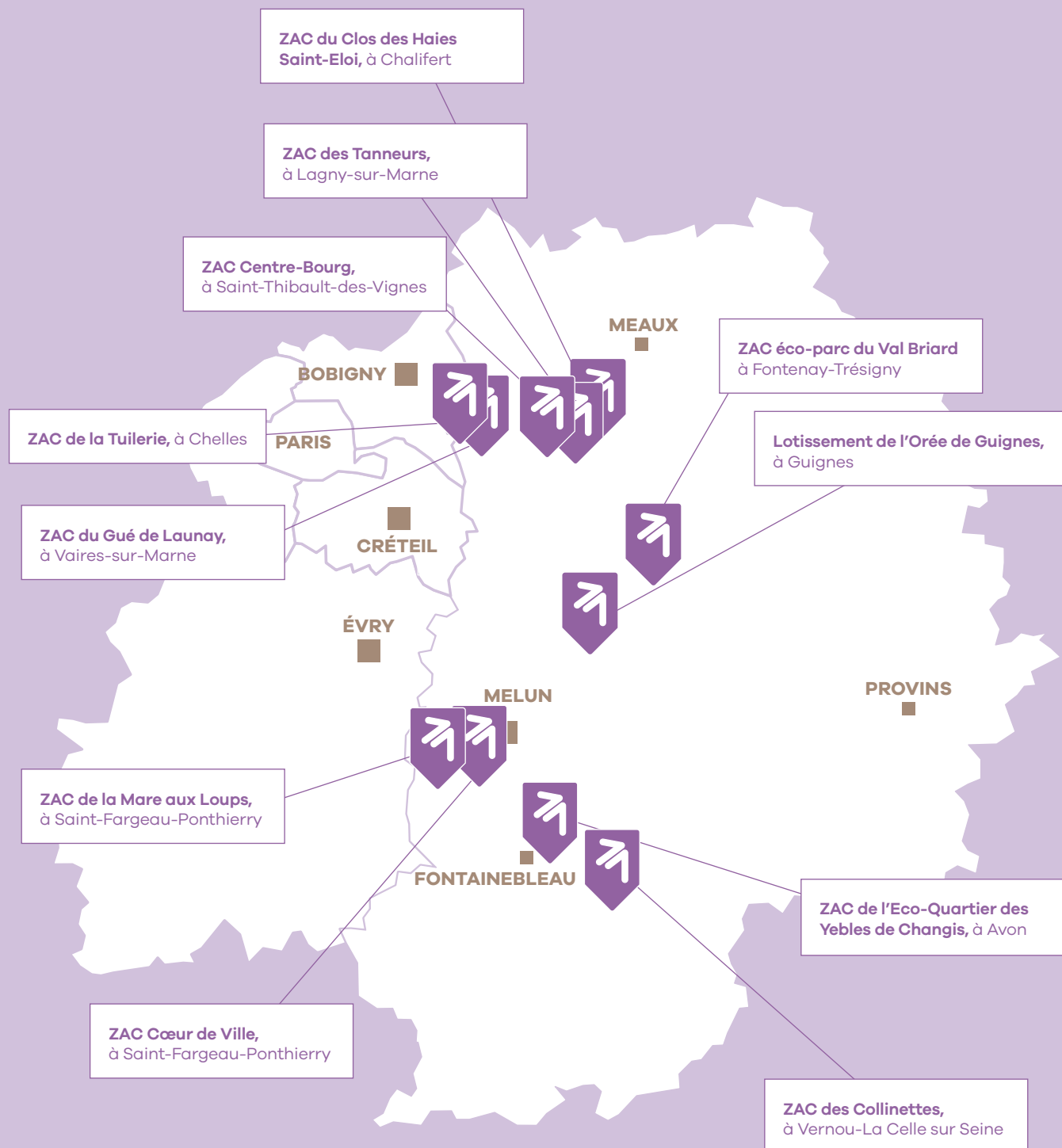
L'aménagement en quelques mots

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 m² de surface de plancher

Programmes : 250 logements, 5 000 m²
de bureaux et commerces

Avancement : chantier en cours, livraison prévue
pour 2022

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 m² de bureaux, 1 800 m² 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 2021**
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 m² 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 2021, le très important travail de reprise du projet visant à aboutir à une sobriété foncière plus affirmée et à une meilleure prise en considération des enjeux de biodiversité a permis une refonte du projet. Sur ces bases réglementaires renouvelées, une nouvelle démarche de concertation est engagée en 2022 avec les habitants et la société civile locale dans son ensemble. Parallèlement, les procédures réglementaires sont mises en instruction auprès des services compétents.

CHIFFRE CLEF

300

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

FOCUS SUR LES AVANCÉES 2021

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 m² de surface de plancher

Programmes : activités économiques (hôtellerie ;
PME-PMI ; artisanat)

Avancement : démarrage du chantier en juin 2022

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 2022 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 2021

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 m² de terrain en cœur de ville ;
plus de 16 000 m² 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 m² 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.

CHIFFRE CLEF

250

logements en cœur de ville

Opération entièrement
livrée en 2020

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 m² 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 m² 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 2021

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

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

VERBATIM

*« Une opération vertueuse
dont la certification HQE
Aménagement traduit la
rigueur de notre processus
de montage et de
réalisation »*

François CORRE
Directeur Général
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 m² 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.

Les travaux d'aménagement ont été livrés en inaugurés en 2021, au même titre que les premiers bâtiments d'entreprises et le pôle de services. Les derniers lots verront leurs chantiers démarrer fin 2022 ou début 2023.

CHIFFRE CLEF

500

emplois minimum créés
à terme sur le périmètre

FOCUS SUR LES AVANCÉES 2021

**Finalisation et
inauguration de l'opération
d'aménagement**

**Livraison des premiers
bâtiments**

**Signature d'une promesse
de vente pour un nouveau
bâtiment industriel**

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. »*

Guillaume Le Lay-Felzine
Président de la Communauté
d'Agglomération Paris
Vallée de la Marne



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 2021, 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 2021

**Signature d'une promesse
de vente sur le dernier lot
de l'opération**

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 m².

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 m² 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
m² de surface de plancher
construits

**FOCUS SUR
LES AVANCÉES 2021**
Cession du dernier terrain
de l'opération à une
entreprise industrielle

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^e 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 2021 Délibération sur le dossier de création

Signature des promesses
d'acquisition des terrains
de la ZAC

VERBATIM
« Aménagement 77 élabore
un projet parfaitement
cohérent avec nos
attentes et les enjeux
de notre territoire »

Isabelle PERIGALT
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 tranche ont été achevés en 2021. Ils ont permis une dynamisation de la démarche commerciale avec près de 80% des terrains commercialisés ou réservés.

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 2021

**Finalisation des travaux
de viabilisation de la
première tranche**

**Démarrage des premiers
chantiers de construction
de maisons individuelles**

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 m² 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 m² 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 avancé le chantier tel que programmé durant toute l'année 2021 pour une livraison attendue au premier semestre 2023.

Lycée Joliot-Curie à Dammarie-Les-Lys

Mandant : Région Île-de-France

Nature : réhabilitation

MOE : O-S Architectes / Facea / Novorest

Surface : 3 160 m²

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 m²

Restructuration : 1 330 m²

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 m² 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.

Les travaux ont débuté en 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

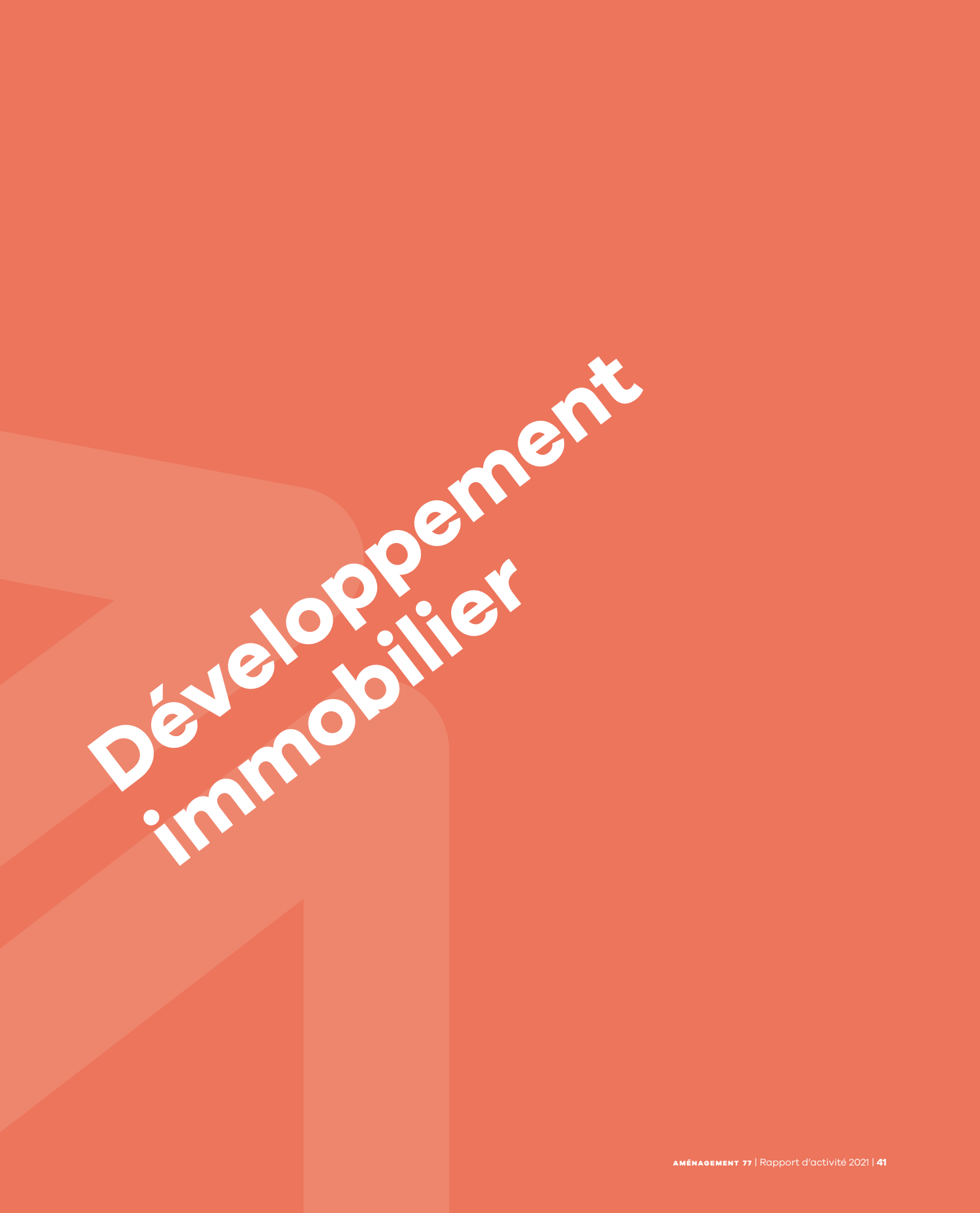
Nature des travaux : réhabilitation
et construction neuve

Coûts de l'opération : environ 52 M€

Surface : environ 25 000 m² 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

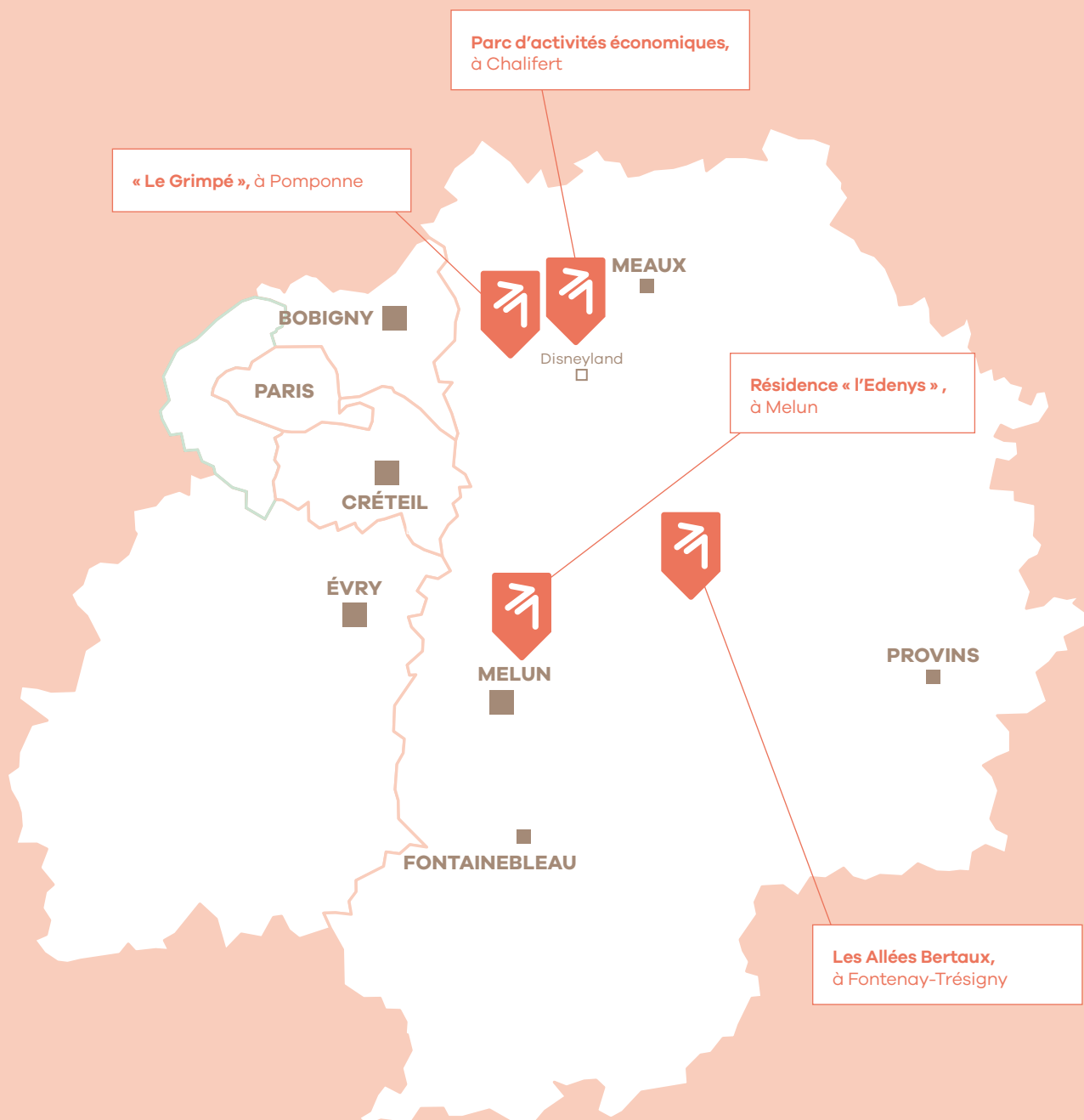
Le développement immobilier en quelques mots

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 de conception :

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 programmé pour la fin du premier semestre 2022, pour une livraison pour le premier semestre 2024.

CHIFFRE CLEF

40
logements

FOCUS SUR
LES AVANCÉES 2021

Acquisition du terrain

Plus de 50%
d'appartements réservés

Lancement de la
consultation des marchés
de travaux





Parc d'activités économiques à Chalifert

Programme : 6 bâtiments pour un total de 10 800 m² d'immobilier d'activités économiques

Avancement : pré-commercialisation des cellules

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 m², 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 m² réalisés).

Le début des travaux est attendu pour la fin d'année 2022 et l'arrivée des premières entreprises dès 2023/24.

CHIFFRE CLEF

30

cellules développées pour les PME/PMI

FOCUS SUR LES AVANCÉES 2021

Dépôt du permis de construire





Résidence l'Edenys à Melun

Programme : 132 logements

Avancement : chantier en cours jusqu'en 2022

Maître d'œuvre : GERU

CHIFFRE CLEF

132
logements

FOCUS SUR
LES AVANCÉES 2021
Avancement du chantier

« 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.





« 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 m² 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 Arcade-yyv (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 2021

**Refonte du projet avec la
nouvelle équipe municipale**





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 éconómico-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 la SEM Aménagement 77 et la SPL Melun Val de Seine Aménagement pour piloter les études d'urbanisme sur ce secteur historique. C'est dans ce cadre que la SEM a élaboré un dossier de candidature auprès du fonds friches qui a été désigné lauréat et entraîné une visite du site par le Premier Ministre en avril 2021.

Création de logements et d'équipements communaux à Yebles

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 2023.



Projet de reconversion de la friche Degond à Longueville

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes du Provinois

La SEM Aménagement 77 été désignée par la Communauté de Communes du Provinois en tant que maître d'ouvrage délégué de la campagne d'études visant à définir toutes les modalités d'un futur projet urbain sur les 11 000 m² sous maîtrise foncière publique sur la partie haute de cette friche industrielle de Longueville.

Un sujet absolument passionnant sur l'une des friches les plus emblématiques d'Île-de-France, au pied d'une gare SNCF. À nouveau, la SEM a également permis l'obtention d'une subvention de 80 000 € auprès du Fonds Friches pour cette opération.





Présentation de la filiale Loisirs Sport Gestion

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^{ème} 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



« De très beaux temps forts ont jalonné cette année 2021 et resteront dans les mémoires professionnels de notre équipe, comme ce travail mené sur les bords de Seine de St-Fargeau-Ponthierry récompensé par le Fonds Friches, la Région, et une visite du Premier Ministre.

Une démarche également couronnée de succès auprès de ce même Fonds Friches sur le site de l'ancienne usine Degond à Longueville, l'un des sites industriels les plus emblématiques de Seine-et-Marne.

Une année également marquée par la poursuite de notre réflexion stratégique sur la diversification des métiers de la SEM. Désormais, nous disposons des moyens techniques et humains pour élargir notre action en intervenant dans nos territoires seine-et-marnais à des stades amont - dès les premières réflexions foncières - et aval - en nous positionnant en potentiel investisseur immobilier.

Gageons que 2022 nous permettra d'étendre nos interventions et d'en faire bénéficier au plus grand nombre de territoires du 77. »

Direction de la publication : Yann DUBOSC

Rédaction en chef : François Corre

Mise en page : Atelier Graphique (www.ateliergraphique.info)

Crédits photos : (Guignes, Chelles) : Jean Paul Houdry ; Photo d'équipe : Cédric MION ;
Évènement FNAU 40 : Institut Paris Region

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

Architectes : MFR (Avon), Ausia (Lagny sur Marne), Atelier M3 (Vaires sur Marne et parc PME Chalifert); Atelier BW
(CC Brie des Rivières et Châteaux), GERU (Edenys 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), TOA ARCHITECTES
+ ARBONIS (GS14 Bussy)



AMÉNAGEMENT 77

www.amenagement77.fr

Suivez-nous    

contact@amenagement77.fr