

Rapport d'activité

ÉDITION
2022
ÉDITION

P. 8 DÉCRYPTAGE
Notre métier, notre ADN

P. 12 NOTRE FONCIÈRE
La Fabrique d'Avenirs est née !

P. 32 NOUVEAUX ENTRANTS
Ces collectivités qui nous rejoignent



AMÉNAGEMENT 77
(RE)CONSTRUCTEUR DE TERRITOIRES.

Merci !

ÉDITION
2022
ÉDITION

Que cette année 2022 fut singulière ! Impossible de passer à côté de tant de bouleversements économiques, sociétaux, géopolitiques et environnementaux, lesquels succèdent à une crise sanitaire elle-même sans précédent dans notre histoire moderne. Tous nos paradigmes, toutes nos politiques publiques sont questionnées, aussi bien au niveau international, national que local.

Et c'est naturellement sur cet échelon local que je reste convaincu que se joue une grande partie de notre destinée. Paradoxalement, c'est peut-être au moment où il nous faudrait probablement investir davantage que les marges de manœuvre financières de nos collectivités se resserrent.

C'est précisément pour faire face à ce constat que nous devons continuer d'approfondir les associations des acteurs publics et privés, au service de nos politiques publiques de proximité. Si tous les partenariats publics-privés n'ont pas toujours débouché sur d'incontestables réussites, il en est un qui demeure régulièrement reconnu comme un formidable levier d'investissement : le monde de l'économie mixte.

En Seine-et-Marne, c'est probablement la SEM Aménagement 77 qui incarne le mieux les succès de cette économie mixte.

A titre d'exemple, depuis le tournant stratégique de diversification de ses activités opérées par la SEM en 2017, ce sont près d'une dizaine de projets immobiliers qui ont été engagés en mêlant les capitaux de la SEM avec ceux d'acteurs privés. Sans jamais solliciter le concours des finances publiques locales.

Finalement, Aménagement 77 diversifie et sécurise ses activités, assoit son modèle économique et s'autorise ainsi la possibilité d'œuvrer plus facilement sur des opérations dont l'intérêt public domine nettement l'intérêt économique individuel de la SEM. C'est l'ambition péréquative imaginée dès l'origine de cette stratégie qui s'en trouve validée.

Enfin, je salue chaleureusement la décision prise en 2022 des Communautés d'Agglomération de Marne et Gondoire et Paris Vallée de la Marne de prendre une participation significative dans le capital de la SEM. C'est probablement la plus belle marque de reconnaissance possible pour le travail quotidien accompli par l'équipe d'Aménagement 77.

Gageons qu'en 2023, année des 65 ans d'existence de la SEM, notre équipe demeurera fidèle à ses engagements au service des collectivités de Seine-et-Marne.



Yann Dubosc, Président d'Aménagement 77
Conseiller départemental
Vice-président de la CA Marne-et-Gondoire
Maire de Bussy-Saint-Georges

“

C'est naturellement sur cet échelon local que je reste convaincu que se joue une grande partie de notre destinée.

”

Apprendre à nous connaître

3

Décryptage

Notre métier, notre gouvernance,
notre foncière

5

360° d'action

Nos 4 métiers complémentaires
et notre foncière

9

Notre équipe

Le carburant
de notre réussite

11

Timeline

Voyage en 2022

13

Les chiffres

de l'année

Nos métiers

16

Conseiller

la stratégie d'aménagement
du territoire

22

Aménager

des projets urbains
et ruraux

28

Construire

des équipements
publics

34

Développer

des projets immobiliers

40

Investir

sur le long terme

44

Trouver des montages

contractuels innovants

Un peu de légèreté

47

Le courrier

des lecteurs

49

L'actualité

en off

51

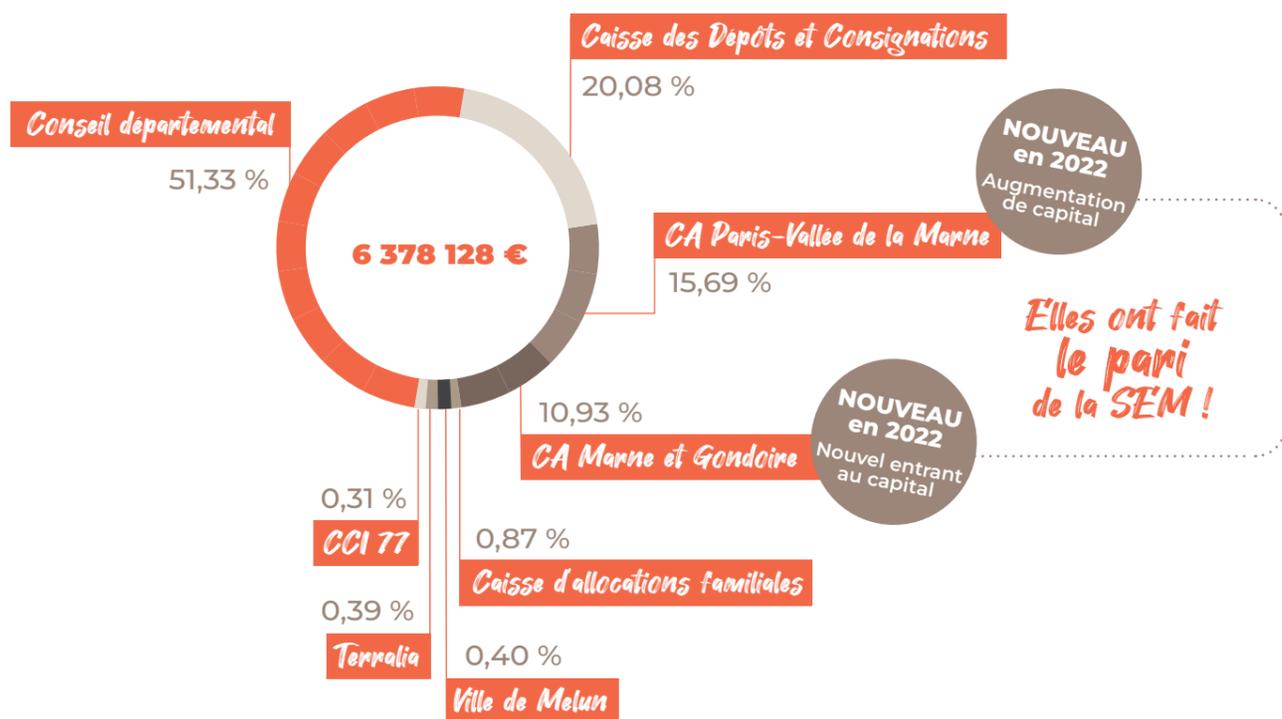
Horoscope 2023

avec Madame Soleil

64 ANS qu'on SEM

AMÉNAGEMENT 77 EST UNE SOCIÉTÉ ANONYME D'ÉCONOMIE MIXTE (SAEM) QUI TRAVAILLE À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE ET RÉUNIT PAR SES STATUTS, DES CAPITALS 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.



DÉCRYPTAGE

Le "couteau suisse" de l'immobilier

LORSQUE LA STRATÉGIE ET LA PLANIFICATION TERRITORIALE DIALOGUE ÉTROITEMENT AVEC L'AMÉNAGEUR, LE PROMOTEUR ET L'INVESTISSEUR/UTILISATEUR FINAL, N'EST-CE PAS DANS CES CONDITIONS QUE LES PROJETS TIENNENT COMPTE ÉQUITABLEMENT DES CONTINGENCES TECHNIQUES ET ÉCONOMIQUES DE CHACUN ? DÉCRYPTAGE.

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 depuis 2017 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 a ajouté en 2022 une nouvelle corde à son arc avec la création d'une filiale foncière qu'elle détient à 64,5% aux côtés de la Caisse des Dépôts (28,5%) et de la CCI de Seine-et-Marne (7%) (cf page 7) De cette façon, Aménagement 77 affirme son choix de se positionner en tant qu'investisseur sur certains actifs immobiliers économiques

jugés stratégiques. **C'est ainsi le dernier maillon de la chaîne de production immobilière que la SEM choisit de développer pour proposer aux territoires des solutions immobilières couvrant totalement ou partiellement ces métiers.**

Parallèlement, à l'autre bout de cette fameuse « chaîne de production », 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

“
la SEM entend proposer aux collectivités une palette de possibilités élargies
”

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. C'est en tout cas notre conviction profonde, tout particulièrement dans le cadre d'une SEM dont la raison d'être est associée aux collectivités, leurs élus et leurs administrés.

Une action à 360°

UNE CHAÎNE DE PRODUCTION IMMOBILIÈRE, 4 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES, UN PROCESSUS COMPLET DE (TRÈS) LONG TERME DANS LEQUEL AMÉNAGEMENT 77 EST CAPABLE D'ÊTRE PRÉSENT DE BOUT EN BOUT.

Stratégie

et études préalables

- Localisation du périmètre d'intervention potentiel
- Etudes thématiques
- Définition d'un pré-programme
- Analyse de faisabilité économique et réglementaire

Aménagement

de projets d'ensemble

- Pilotage du bilan financier « aménageur »
- Obtention du financement bancaire « aménageur »
- Acquisition des terrains
- Réalisation des études opérationnelles
- Accomplissement des procédures réglementaires (relatives aux codes de l'environnement et de l'urbanisme)
- Réalisation des travaux d'espaces publics et de viabilisation
- Cession des terrains aménagés et des « droits à construire » corrélatifs

Construire

des équipements publics

- Intervention en maîtrise d'ouvrage déléguée au nom des collectivités
- Passation et suivi des marchés publics (prestations + travaux)
- Gestion financière du projet
- Pilotage de la conception et du chantier jusqu'à la mise en exploitation

Promotion

immobilière

- Pilotage du bilan financier « promoteur »
- Obtention du financement bancaire « promoteur »
- Acquisition du foncier
- Définition du projet immobilier
- Commercialisation du programme « en l'état futur d'achèvement »
- Réalisation des travaux immobiliers jusqu'à la remise des clefs

Investissement

et gestion immobilière

- Pilotage du bilan financier « investisseur »
- Obtention du financement bancaire « investisseur »
- Acquisition immobilière
- Commercialisation locative
- Gestion locative et entretien du bâtiment
- Eventuellement à terme : revente du bâtiment



LA FABRIQUE
D'AVENIRS

Investissement
2022

La Fabrique
d'Avenirs,
la foncière
qui redynamise
l'immobilier
économique

voir page suivante



L'éclairage

« Nos métiers changent, et nous évoluons avec eux. Tous nos projets comportent des singularités et notre approche multi-métiers nous permet de bien les cerner pour répondre efficacement aux besoins des territoires. »

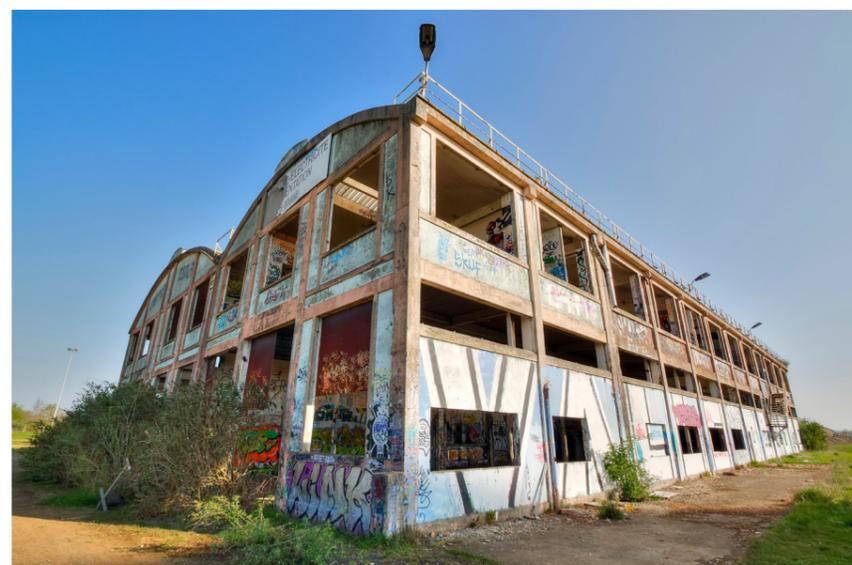


par Lydie Benko, directrice du développement

LA FABRIQUE D'AVENIRS

Notre Foncière

AMÉNAGEMENT 77, LA CAISSE DES DÉPÔTS, LES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION MARNE ET GONDOIRE, PARIS - VALLÉE DE LA MARNE ET LA CCI DE SEINE-ET-MARNE S'ASSOCIENT POUR SOUTENIR LA REDYNAMISATION D'ACTIFS IMMOBILIERS DESTINÉS AUX ARTISANS, TPE/PME SUR LE TERRITOIRE DES DEUX AGGLOMÉRATIONS.



Dans la continuité de leur politique publique locale volontariste en matière de soutien au développement économique du territoire, les Communautés d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne et Marne et Gondoire font le choix d'élargir leur palette d'interventions en développant un nouvel outil dont la mission centrale sera d'acquérir des locaux jugés stratégiques mais inadaptés aux besoins des entreprises actuelles (obsolescence, locaux vacants ou squattés, passoires thermiques, etc) pour accueillir de nouvelles entreprises.

En mutualisant leurs moyens et en s'associant avec Aménagement 77, la Caisse des Dépôts et la CCI de Seine-et-Marne, les deux agglomérations se dotent ainsi d'un levier d'action économique concret, professionnel et souple, au service du tissu des entreprises locales.

Plus d'infos sur www.fabriquedavenirs.fr



“

La Fabrique d'Avenirs illustre pleinement notre engagement pour le développement des territoires : à l'articulation entre reconversion de friches, renforcement du tissu économique et commercial de proximité et exigence environnementale, au sein d'une structure mêlant les savoir-faire de l'action publique et de l'action privée. Nous sommes mobilisés aux côtés des acteurs du projet pour que celui-ci devienne un levier de développement majeur du territoire.»

”

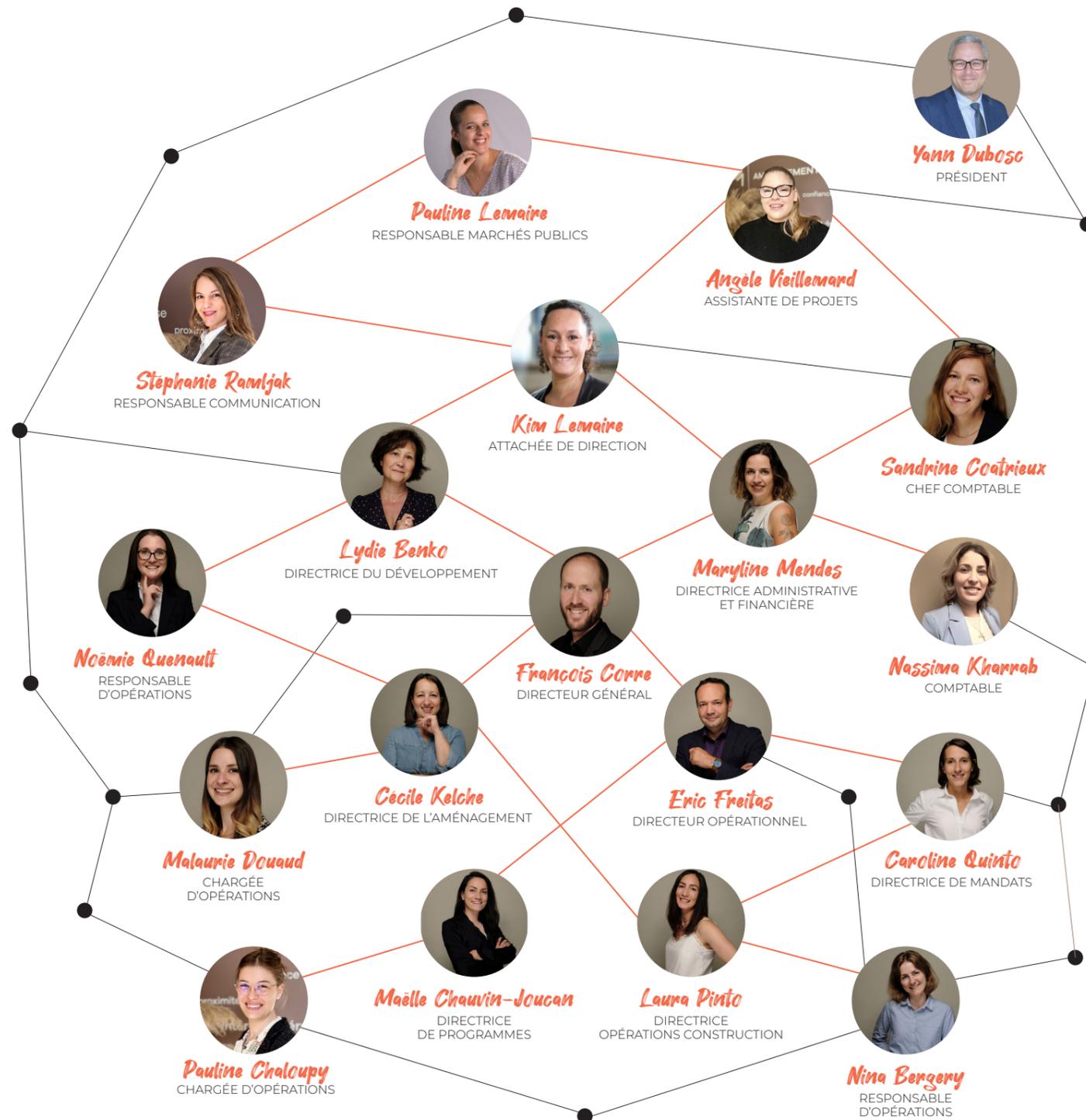


par **Richard Curnier**, Directeur régional Ile-de-France de la Banque des Territoires

NOTRE ÉQUIPE

Le carburant de notre réussite

DYNAMIQUE, PROFESSIONNELLE ET PASSIONNÉE, NOTRE ÉQUIPE CONSTITUE LE MOTEUR DE NOTRE RÉUSSITE. AVEC UNE ÉNERGIE CONTAGIEUSE ET UNE VOLONTÉ INÉBRANLABLE, CHAQUE MEMBRE APPORTE SA VISION FRAÎCHE ET INNOVANTE À NOTRE ENTREPRISE. ANIMÉE PAR UN ESPRIT D'ÉQUIPE SOLIDE ET UNE EXPERTISE CROISSANTE, CETTE ÉQUIPE EST PRÊTE À RELEVER LES DÉFIS LES PLUS EXIGEANTS.



En nous dotant d'une équipe à taille humaine, compacte, et composée de profils variés (Ingénieurs / géographe / urbaniste / 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 les 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 Yann DUBOSC, Conseiller départemental, Maire de Bussy-Saint-Georges et Vice-président de la Communauté d'agglomération de Marne et Gondoire.

Voyage en 2022

1,2,3 SOLEIL !

Nouveau succès pour la SEM désignée maître d'ouvrage délégué de la Ville de Meaux pour réaliser un nouveau centre de loisirs.

LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION !

10 500 M²

SdP DE LOCAUX PROFESSIONNELS À CHALIFERT

CHAMPAGNE ! sur-Seine

Marché remporté avec la commune de Champagne-sur-Seine pour l'accompagner dans la faisabilité de reconversion de son centre-ville.

C'EST GAGNÉ ! à Boissise-la-Bertrand

La SEM est lauréate - en partenariat avec le groupe Arcade - de l'appel à projets lancé par la commune de Boissise-la-Bertrand sur la reconversion d'une partie d'une ancienne carrière pour y réaliser 49 logements.



PRINTEMPS

ÉTAPE CLÉ

Obtention du PC et lancement commercial du projet de bureaux "Canopée" sur la Cité Descartes. Projet porté par la SEM et ALSEI.



ÇA AVANCE

Le dialogue s'intensifie sur la ZAC Centre Bourg de St-Thibault-des-Vignes. Au menu : réunions publiques, balade urbaine et ateliers participatifs.

REMISE DES CLÉ

L'heure des livraisons à Melun (l'Edenys, 130 logements) et Villenoy (siège social de l'entreprise Nova Crete)



AUTOMNE

16 400 M² vendus !

Ventes de 2 macro-lots sur notre ZAC du Clos des Haies Saint Eloi à Chalifert aux sociétés Promoval (5 900 m² de commerces et services en entrée de zone) et Alseï (parc d'activités PME de 10 500 m²).

A TABLE !

Livraison du restaurant Tee Time, situé au golf de Lésigny sur le site d'une ancienne abbaye.

CONGRÈS des maires

Aménagement 77 présent au salon des maires de Seine-et-Marne avec un temps fort consacré à la création de notre nouvelle filiale foncière baptisée "la Fabrique d'Avenir" avec nos partenaires.



RELATION de confiance

Nouvelle opération : la Ville de Bussy-Saint-Georges renouvelle sa confiance à Aménagement 77 pour piloter la réalisation de son groupe scolaire n°13 de 18 classes.



SIMI

Participation au SIMI et officialisation de la collaboration avec le promoteur Newsca sur le projet d'aménagement de la ZAC du Parc Briard Frégy-Bertaux à Fontenay-Trésigny.

HIVER

CANOPÉE c'est validé !

Signature du Bail en l'Etat Futur d'Achèvement (BEFA) avec la société Urban Canopée qui occupera 50% du futur bâtiment d'activités TeqLab à Vaires-sur-Marne

INAUGURATION à Dammarie-les-Lys

Inauguration de la réhabilitation-extension du Lycée Joliot Curie à Dammarie-les-Lys. Opération pilotée par la SEM pour le compte de la Région Île-de-France



COUP D'ENVOI des travaux

Démarrage de deux nouveaux chantiers : le siège social de l'entreprise Nova Crete à Villenoy, dont Aménagement 77 est le maître d'ouvrage ; et le programme des allées Bertaux de 39 logements à Fontenay-Trésigny en co-promotion immobilière avec Terralia

Nos chiffres

2 203 803 €
Chiffre d'affaires (produit d'exploitation)

338 187 €
Excédent brut d'exploitation

19 357 000 €
Volume total d'investissement 2022

dont

15 845 000 €
Volume total travaux

Une **7^{ème} année consécutive**
avec un résultat d'exploitation positif

+ de 13 M€
De capitaux propres

Aménagement 77 c'est aussi...

17 salariés

3 600
Crêpes mangées

37 ans

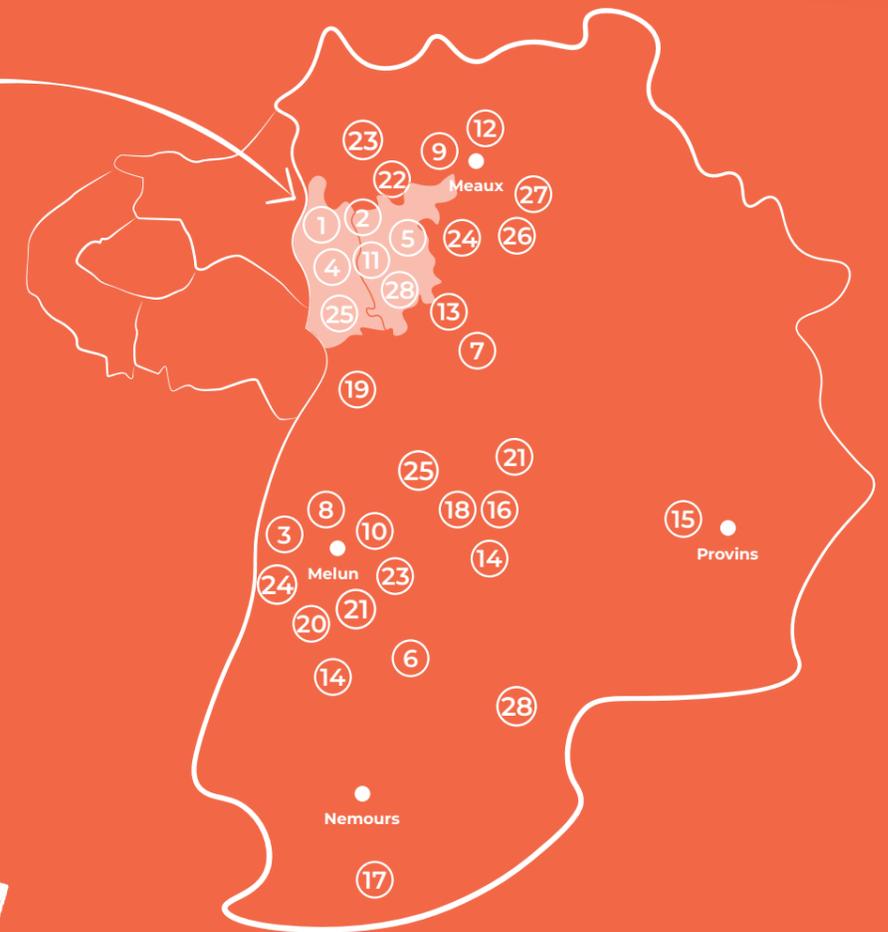
Moyenne d'âge de l'équipe

125 courses
pour éliminer

NOTRE FONCIÈRE LA FABRIQUE D'AVENIRS

Au service des territoires
des CA de Paris-Marne la
Vallée et la CA de Marne
et Gondoire.

ZOOM PAGE 7



Bingo !

AMÉNAGER

des projets urbains et ruraux

- 1 **Chelles**
ZAC de la Tuilerie
- 2 **St-Thibault-des-Vignes**
ZAC Centre Bourg
- 3 **St-Fargeau-Ponthierry**
ZAC de la Mare aux loups
- 4 **Vaires-sur-Marne**
ZAC du Gué de Launay
- 5 **Chalifert**
ZAC du Clos des Haies St-Eloi
- 6 **Vernou-la-Celle-sur-Seine**
ZAC des Colinettes
- 7 **Fontenay-Trésigny**
Parc Briard Frégy-Bertaux

CONSTRUIRE

des équipements publics

- 8 **Melun**
Lycée Léonard de Vinci
- 9 **Meaux**
Centre de loisirs
- 10 **Dammarié-les-Lys**
Lycée Joliot Curie
- 11 **Bussy-St-Georges**
Groupe Scolaire Simone Veil
- 12 **Meaux**
Lycée Pierre de Coubertin
- 13 **Bussy-St-Georges**
GS 13

CONSEILLER & ÉCLAIRER

la stratégie d'aménagement

- 14 **Champagne-sur-Seine**
Cœur de ville
- 15 **CC du Provinois**
Friche de Longueville
- 16 **Nangis**
ZAC Nangisactipôle
- 17 **Souppes-sur-Loing**
Zone Artisanale

ÉLABORER

des projets immobiliers

- 18 **Maisons médicales**
Soignolles-en-Brie & Champeaux
- 19 **Lésigny**
Restaurant TeeTime
- 20 **St-Fargeau-Ponthierry**
Bords de Seine

DÉVELOPPER

des projets immobiliers

- 21 **Melun**
Résidence l'Edenys
- 22 **Chalifert**
Parc d'activités
- 23 **Champs-sur-Marne**
Bureaux Canopée
- 24 **Boissise-la-Bertrand**
49 logements
- 25 **Fontenay-Trésigny**
39 logements

INVESTIR ET GÉRER

de l'immobilier d'entreprise

- 26 **Villenoy**
Siège d'entreprise
- 27 **Vaires-sur-Marne**
Parc d'activités
- 28 **Montereau-Fault-Yonne**
Installation la Poste



Conseiller

ET ÉCLAIRER LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT
ET DE CONSTRUCTION DES TERRITOIRES

Comment réaménager une zone d'activités en perte de vitesse ? Comment recomposer un îlot stratégique du centre-ville ? Quel est le potentiel de reconversion d'un terrain/ bâtiment devenu une friche ? Telles sont, parmi d'autres, les questions auxquelles notre équipe tente de répondre en synthétisant les enjeux administratifs, juridiques, financiers, techniques et politiques des éventuels futurs projets. Notre intervention pouvant aller de quelques échanges de cadrage jusqu'à une prestation complète d'études, le plus souvent accompagnés de prestataires spécialisés que notre SEM coordonne et pilote. Résolument orienté vers la création des conditions de concrétisation des projets, notre accompagnement se veut pédagogique, pragmatique et opérationnel.

CONSEILLER & ÉCLAIRER
la stratégie d'aménagement



Crédit Aménagement77

Le
chiffre

Une topographie atypique
avec 13 mètres de dénivelé
sur la seule partie haute de la friche

LONGUEVILLE

Transformer l'ancienne usine Degond

FRICHE EMBLÉMATIQUE DE L'EST-FRANCIEN, L'ANCIENNE USINE DEGOND
- IMPLANTÉE DÈS 1860 POUR Y PRODUIRE INTENSIVEMENT DES TUBES
EN ACIER ET EN CUIVRE SANS SOUDURE - DÉCLINE DÈS LES ANNÉES 1980
AVANT SA FERMETURE DÉFINITIVE IL Y A UNE VINGTAINNE D'ANNÉES.

Sur une superficie de 7 ha, face à la gare SNCF en plein cœur de ce bourg de 1 800 habitants à 8 km de Provins, cette friche réunit tous les enjeux typiques des friches industrielles : pollution massive et diverse, bâtiments dégradés, volontés locales d'œuvrer vers une mutation, mais difficultés à trouver l'équilibre programmatique et économique d'un projet viable. C'est dans ce contexte qu'Aménagement 77 a été désigné par la Communauté de Communes du Proinois pour piloter et coordonner une campagne

d'études visant à étudier tous les paramètres nécessaires à la définition d'un projet urbain : urbanisme/architecture, pollution, environnement, circulation, concertation publique et analyse du marché résidentiel et économique. Une démarche complète, sensible à bien des égards, mais qui permet à notre équipe de faire bénéficier au territoire de son expérience et de son savoir-faire dans le montage des projets immobiliers complexes.

“

Le site de Longueville avait fait l'objet de nombreuses études avant la campagne financée sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes depuis 2020/21. Le pilotage technique et administratif de la SEM Aménagement 77 a permis d'impulser une dynamique concrète d'un projet cohérent et viable.

”



Olivier Lavenka, Président de la Communauté de Communes du Proinois et Maire de Provins

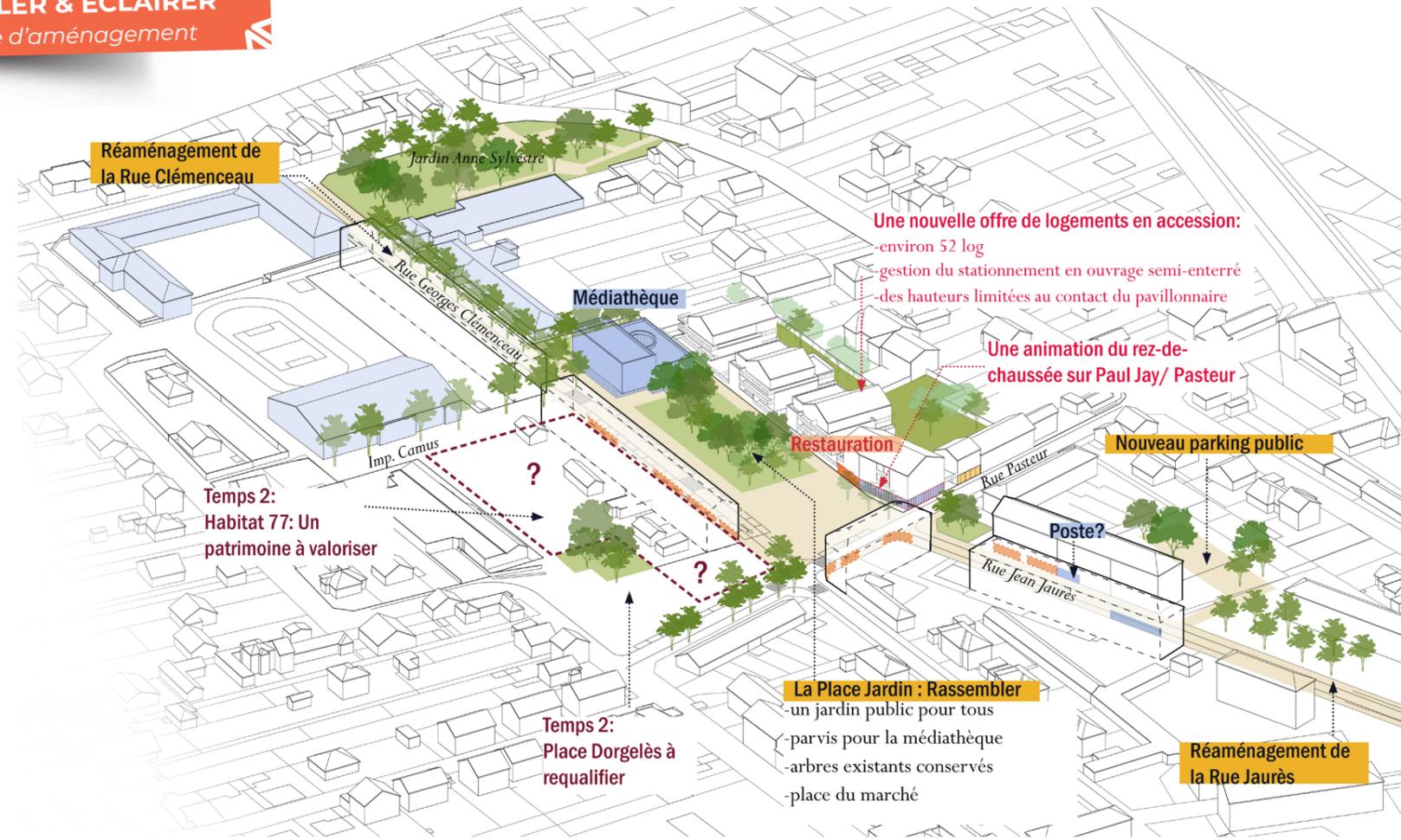


Schéma : Atelier Marniquet Aubouin / MOA : Commune de Champagne-sur-Seine



Tenir compte d'un parc social
de près de 40% sur la commune

Une Ville populaire de plus de 6 300 habitants, industrielle, bordée par la Marne et desservie par une gare SNCF. Intégrée au dispositif « Petites Villes de Demain », la municipalité œuvre depuis plusieurs années à mobiliser toutes les énergies pour transformer son « cœur de Champagne » et le rendre plus attractif, vivant et accueillant. A la faveur de la volonté affichée par la Région Ile-de-France de céder l'emprise du lycée Clémenceau désormais inoccupé au centre-ville, des études ont été engagées fin 2021 pour projeter le cœur de Champagne de demain. C'est dans ce contexte qu'Aménagement 77 est intervenue en 2022 pour accompagner la commune dans sa volonté de changements. Apporter un éclairage opérationnel, établir des bilans financiers, confronter les propositions urbaines aux enjeux du marché résidentiel et commercial, telles furent les missions de la SEM dans une campagne d'études terminée début 2023.

CHAMPAGNE-SUR-SEINE

Repenser le cœur de ville

STRUCTURÉE HISTORIQUEMENT AUTOUR DES ÉTABLISSEMENTS SCHNEIDER & CIE QUI S'IMPLANTENT AU TOUT DÉBUT DU XXE SIÈCLE, LA COMMUNE DE CHAMPAGNE-SUR-SEINE A ÉVOLUÉ AU RYTHME DE L'USINE ET DE SES MILLIERS D'EMPLOYÉS.



Éclairer la décision des élus. Apporter un regard d'opérateur global. Identifier les écueils administratifs, juridiques et financiers trop souvent masqués dans un angle mort des premières réflexions de projets des collectivités. C'est pour tout ça qu'Aménagement 77 peut être un acteur pertinent à intégrer d'une manière ou d'une autre dans les démarches menées en amont des opérations.



Crédit : Wikipedia Champagne-sur-Seine



par François Corre, directeur d'Aménagement77



Aménager

DES PROJETS URBAINS ET RURAUX

Spécialité première et historique de la SEM, le métier d'aménageur s'entend par la prise en charge complète du montage et de la réalisation d'opérations d'ensemble (habitat, activités économiques, équipements publics) sur des superficies variables, le plus souvent entre 5 et 30 hectares. En cœur ou en entrée de ville, en reconversion de friches ou en extension urbaine,

Aménagement 77 intervient dans des contextes d'une grande variété. Nos missions : maîtriser le foncier, piloter les études techniques, mener à bien les procédures réglementaires – tout particulièrement celles relatives au code de l'environnement –, réaliser les travaux d'aménagement et encadrer les conditions de revente des terrains aménagés à des promoteurs ou utilisateurs finaux. Ce travail de long terme exige un niveau élevé de professionnalisme que nous nous attachons à entretenir sur toutes nos opérations.

ZAC DU GUÉ DE LAUNAY
À VAIRES-SUR-MARNE

Naissance d'un village d'entreprises

Sur le périmètre de l'ancienne centrale thermique d'EDF, en entrée de Ville et à proximité immédiate de la Marne, Aménagement 77 a acquis les terrains puis organiser les conditions d'une transformation complète pour y accueillir une zone d'activités flambant neuve. Saluée par l'ensemble des acteurs locaux pour la qualité de son aménagement et la mise en valeur de l'étang voisin, la ZAC du Gué de Launay – dont le chantier du dernier bâtiment sera engagé d'ici la fin de l'année 2023 – symbolise le savoir-faire de notre équipe dans un contexte technique et administratif complexe.



Concepteur : Atelier M3 / MOA : ALSEI

Le
chiffre

Plus de 300 prélèvements effectués
pour maîtriser l'enjeu technique de la
pollution préexistante du site

Point de vue

Le métier d'aménageur comporte aujourd'hui une complexité jamais atteinte en termes de gestion administrative, technique, réglementaire et financière. Ces compétences pointues sont réunies au sein de notre équipe à taille humaine, avec en plus une connaissance fine de nos territoires. Cette dimension de proximité représente vraiment une valeur ajoutée supplémentaire que nous reconnaissons nos collectivités clientes.



par **Cécile Kelche**, directrice de l'aménagement



50 000 m² de surface
de plancher à construire

ZAC DU CENTRE-BOURG - ST-THIBAULT-DES-VIGNES

Adapter le centre-bourg au XXI^{ème} siècle

En extension du tissu urbain historique de la commune, la ZAC s'insère dans les espaces laissés libres par les infrastructures routières et des terrains abandonnés parfois à des occupations illégales et à la multiplication des défrichements et autres dépôts sauvages. Son périmètre tortueux exprime la volonté locale originelle de privilégier une urbanisation interstitielle, entre les parcelles déjà urbanisées, tout en gérant l'enjeu de coupure urbaine de la RD 934. A terme, la ZAC accueillera environ 650 nouveaux logements diversifiés : collectifs, intermédiaires, maisons de villes, pavillons. 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 avec l'acquisition progressive des près de 300 parcelles. L'opération entamera sa phase opérationnelle dès la fin de l'année 2023.



Concepteur : ACLAA / MOA : Aménagement 77



Concepteur : Atelier LD / MOA : Aménagement 77

ZAC DU PARC BRIARD FRÉGY-BERTAUX
À FONTENAY-TRÉSIGNY

En route vers l'emploi

Investie sur ce projet dès ses prémices aux côtés de la commune et de l'intercommunalité, la SEM œuvre à l'implantation de plus de 500 emplois en prise directe avec l'excellente desserte offerte par les nationales 4 et 36. Tous les paramètres sont attentivement étudiés et pris en compte par notre équipe et nos partenaires pour l'émergence d'un nouveau parc d'activités conforme aux attendus légitimes de notre époque et des décennies à venir. C'est dans cet esprit d'exigence qu'Aménagement 77 accompagne le territoire et ses élus locaux pour un démarrage de chantier programmé pour le premier semestre 2024.



Marc Cuypers, Président de la CC du Val-Briard



La première force de l'équipe d'Aménagement 77 aura été de ne négliger aucun des enjeux locaux chers à nos yeux, qu'ils soient agricoles, environnementaux, paysagers ou économiques.



Plus de 500 emplois
créés à terme



Construire

DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Le plus souvent en qualité de maître d'ouvrage délégué, Aménagement 77 assure au nom et pour le compte des collectivités le pilotage et la coordination de chacune des étapes de conception et de réalisation de leurs équipements publics. Etablissements scolaires, maisons médicales, équipements culturels ou sociaux, l'ensemble des équipements sous maîtrise d'ouvrage publique est susceptible d'être délégué à la SEM. Notre équipe réunit les compétences nécessaires dans « l'acte de construire », tout en maîtrisant les enjeux liés aux marchés publics et à la gestion contractuelle et financière de tous les intervenants.

CONSTRUIRE
des équipements publics

GRUPE SCOLAIRE SIMONE VEIL
À BUSSY-SAINT-GEORGES

Un groupe scolaire exemplaire

Au cœur de l'Ecoquartier du Sycomore, ce nouveau groupe scolaire accompagne le développement de Bussy-Saint-Georges et s'inscrit dans la continuité des ambitions environnementales fortes portées par le territoire (construction à faible impact carbone et à haute performance énergétique). Conçu, engagé et livré en moins d'un an et demi, ce nouvel établissement incarne la capacité de la SEM à rechercher sans relâche des solutions techniques et administratives pour répondre aux besoins des collectivités.

Le
chiffre

Plus de 600 enfants seront accueillis
dans ce nouvel équipement

“

Pour faire face aux besoins en équipements scolaires que suppose le fort développement de notre population, l'équipe d'Aménagement 77 a démontré un remarquable professionnalisme pour piloter de bout en bout la réalisation de ce nouveau groupe scolaire dans un délai si contraint.

”



Yann Dubosc, Maire de Bussy-Saint-Georges



EXTENSION DU LYCÉE PIERRE
DE COUBERTIN À MEAUX

Un lycée prêt à décoller

Mandataire de la Région Ile-de-France, Aménagement 77 pilote depuis 2020 cette immense opération de restructuration globale du lycée professionnelle et technologique. Le projet comporte notamment la construction d'un hangar avionique et plusieurs chantiers de démolition/reconstruction et de réhabilitation de bâtiments indispensables pour remettre à niveaux les lieux de vie scolaire et répondre aux enjeux pédagogiques des filières enseignées.

Concepteur : AIA Architectes / MOA : RIF



Le calendrier s'articule autour de trois phases visant respectivement une livraison du hangar avionique pour la rentrée 2024, une deuxième livraison portant sur trois nouvelles constructions pour la rentrée 2026 et une fin des travaux de rénovation pour la rentrée 2028. A l'initiative de la SEM, le management du projet s'inscrit dans les avancées technologiques et organisationnelles que sont le BIM et le LEAN construction.

Le
chiffre

un budget d'opération
de 66 M€



Crédit Adobe Stock

MAISONS MÉDICALES DE SOIGNOLLES-EN-BRIE ET CHAMPEAUX

Investir dans la santé

Enjeu essentiel de la vie de nos concitoyens en zones rurales, l'implantation de professionnels de santé implique nécessairement la question immobilière. C'est dans ce contexte que la SEM Île-de-France Investissements & Territoires – investisseur du projet – a choisi de sélectionner Aménagement 77 en tant que maître d'ouvrage délégué pour piloter la conception et la réalisation de

ces deux maisons médicales. Un choix qui traduit la relation de confiance qu'a su bâtir Aménagement 77 aussi bien avec les territoires qu'avec des partenaires tels que la SEM francilienne détenue majoritairement par la Région Île-de-France. Un premier chantier démarrera dès cette année 2023 pour une livraison progressive à partir de 2024.



C'est dit !

"Notre équipe dispose de très solides références en matière de construction d'équipement publics. Toujours attentifs à la rigueur budgétaire et calendaire, nous nous adaptons aux contextes locaux et sommes toujours à l'affût de nouvelles solutions pour résoudre toutes les difficultés rencontrées."

par **Caroline Quinto**, directrice des mandats construction



Développer

DES PROJETS IMMOBILIERS

En diversifiant son activité, Aménagement 77 a fait le choix depuis 2017 de développer ses propres opérations de promotion immobilière. Les objectifs ? Assurer aux collectivités un niveau de transparence et de coordination dont elles ne disposent pas toujours avec une partie des opérateurs ; asseoir la maîtrise de la SEM sur une dimension complémentaire de la chaîne de production immobilière. Engagés souvent en co-promotion immobilière avec des partenaires privés, nos projets portent sur des programmes résidentiels ou de l'immobilier d'entreprises.



131 logements

livrés



RÉSIDENCE L'EDENYS À MELUN

Métamorphose réussie

Reconvertir le site d'un ancien garage automobile et d'une station-service en programme résidentiel de qualité en cœur de Ville de Melun : telle était l'ambition du programme « l'Edenys ». C'est désormais un projet livré en ce début d'année 2023 avec succès et sans réserve. Aménagement 77 a tout particulièrement piloté le chantier du projet dans le cadre d'un partenariat opérationnel global avec la société Vinci Immobilier. Et en guise de satisfaction ultime : entendre la satisfaction exprimée par tous nos acquéreurs, si heureux que leur projet immobilier se déroule sans accroc et dans le respect du délai annoncé.



Concepteur : GERU / MOA : Vinci Immobilier / Aménagement 77



par Eric Freitas, directeur opérationnel

Mot pour mot

“Technicité et proximité sont les deux premières valeurs professionnelles sur lesquelles nous nous appuyons sur nos projets. A titre d'exemple, nous entretenons un dialogue constant avec les entreprises de travaux des territoires pour anticiper les tendances et trouver des solutions techniques intelligentes avec nos maîtres d'œuvre sur nos chantiers. L'immobilier est pour nous un métier éminemment opérationnel, exigeant d'avoir les « deux pieds dans la glaise » sans sacrifier les enjeux du monde de demain.”



Le
chiffre

un budget d'opération
de 26 M€

Un engagement pour la biodiversité

Concepteur : Atelier M3 / ALSEI / Aménagement 77



Au cœur de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi dont Aménagement 77 est par ailleurs l'aménageur, ce parc d'activités visera à accueillir une grande diversité d'entreprises sur des lots de 300 à 2000 m². Composée d'un ensemble immobilier de plus de 10 000 m² de surfaces de plancher, cette opération se distingue par le soin architectural apporté aux bâti-

ments, à leur durabilité et au souci de l'enjeu de la biodiversité porté par la SEM et son co-promoteur ALSEI entreprises. Le chantier a été engagé au premier trimestre 2023 pour des livraisons échelonnées jusqu'au second semestre 2024.

“

J'apprécie particulièrement le relationnel simple, fluide et professionnel que nous entretenons avec l'équipe d'Aménagement 77. Ils répondent rapidement et efficacement à nos sollicitations et n'hésitent pas à nous soumettre des propositions en lien avec nos politiques publiques locales.

”



par **Guillaume Le Lay-Felzine**, Maire de Torcy et Président de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne

Développer des bureaux pour les PME de demain

Souhaitant redonner une vie au site de l'ancienne pépinière d'entreprises de la CCI en entrée de la Cité Descartes, Aménagement 77 et son partenaire ALSEI ont répondu à la sollicitation de l'agglomération Paris Vallée de la Marne en définissant avec les acteurs locaux un programme de bureaux au profil ambitieux. Le projet développera 5000 m² de locaux avec une divisibilité remarquable démarrant à 100 m².



Concepteur : SOHO Atlas-In Fine / ALSEI / Aménagement 77

Le but ? Accueillir les PME du secteur, à proximité de la future gare du Grand Paris Express, en leur offrant un haut niveau de services : restaurant en rez-de-chaussée, FabLab, services de formation et d'accompagnement des entrepreneurs, cœur d'îlot paysagé, architecture soignée avec notamment une toiture terrasse accessible. Ce bâtiment bas carbone et plusieurs fois labellisés pour ses performances environnementales entrera en chantier au second semestre 2023.

Le
chiffre

19 M€ d'investissement
su ce projet



DANS DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DE LONG TERME

Dernier maillon de la stratégie de la SEM : le métier d'investisseur et gestionnaire d'actifs immobiliers économiques. Il s'agit désormais d'une approche patrimoniale de long terme, visant à sécuriser les territoires sur la pérennité des bâtiments à vocation économique, et à disposer d'un moyen local d'accueil, de développement ou de maintien d'entreprises. C'est dans cet esprit que la SEM a notamment finalisé en 2022 la création d'une filiale foncière dédiée à cette thématique sur le secteur des communautés d'Agglomération de Marne et Gondoire et Paris Vallée de la Marne, le tout en partenariat avec la Caisse des Dépôts et la CCI de Seine-et-Marne.

LE TEQLAB À VAIRES-SUR-MARNE



18 mois entre le début
de la conception et la livraison
du bâtiment

Au cœur de l'innovation

Sensibilisée par la problématique immobilière rencontrée par la société Urban Canopée, la SEM s'est proposée de réaliser un bâtiment sur mesure sur un terrain lui appartenant à Vaires-sur-Marne. Cette start-up exemplaire, créée et développée sur le territoire de Paris Vallée de la Marne, est spécialisée dans la fabrication de corolles végétales pour lutter contre les îlots de

chaleur. En quelques mois, Aménagement 77 a ainsi bouclé le montage administratif, technique et financier d'un bâtiment de 3000 m² baptisé « TeqLab ». Financé en co-investissement avec la société Capstone, le programme sera livré à l'été 2023 et accueillera l'équipe d'Urban Canopée aux côtés d'autres entreprises innovantes en cours de sélection sur de plus petits lots d'environ 250 m².



Concepteur : Atelier 4+ / CapStone / Aménagement 77



Hubert Michaudet, Président d'Urban Canopée

“
C'est simple, Aménagement 77 a été le seul opérateur en mesure de répondre précisément au besoin spécifique d'Urban Canopée : terrain, localisation, cadre de vie, accessibilité et bien sûr une proposition immobilière prenant en compte nos métiers. Nous allons ainsi disposer d'un espace de R&D et de la possibilité d'expérimenter nos systèmes végétaux sur le bâtiment et la toiture. C'est une avancée décisive pour notre entreprise et un vrai soulagement pour toute notre équipe de savoir que nous aurons dès le 3^{ème} trimestre 2023 un outil de travail de ce calibre.

”

LE SIÈGE DE NOVACRETE À VILLENOY

Maintenir l'emploi local



20 emplois sauvegardés
et pérennisés

Confrontée à la nécessité de déménager son siège social sans avoir encore accès à des financements bancaires suffisants – du fait de sa création récente –, l'entreprise Nova Crete a été mise en contact avec Aménagement 77 qui a su s'approprier les premières démarches menées par l'entreprise pour finaliser le montage d'un projet solide, au cœur du parc d'activités du Pays de Meaux à Villenoy. Livré en novembre 2022, le bâtiment répond en tous points aux besoins de l'entreprise qui a ainsi pu se focaliser sur son cœur d'activité.



par Maryline Mendes,
directrice administrative et financière

Le micro ouvert

«*En plus de notre savoir-faire en matière d'acte de construire, nous sommes en mesure de travailler étroitement avec nos partenaires financiers pour trouver des montages économiques pertinents et sécurisés. Cette ingénierie administrative et financière représente une autre force de la SEM. Nos opérations récentes en co-investissement et la qualité de nos relations avec nos établissements bancaires en sont de belles illustrations.*»





Trouver des montages

CONTRACTUELS INNOVANTS

Bien que ça ne constitue aucunement un « métier », force est de constater que nous sommes fréquemment confrontés à ce qu'on appelle prosaïquement des « moutons à 5 pattes ». Mêlant différents enjeux et différents métiers, souvent peu rentables et généralement consommateurs de temps et d'énergie, ces projets sont malgré tout regardés par notre équipe qui, dans la mesure du possible, tente de trouver des solutions pour répondre aux attentes des territoires. Démonstration par la preuve avec les exemples ci-après.

Le chiffre

400 m² de locaux
à aménager

AGENCE POSTALE DU CŒUR DE VILLE
DE MONTEREAU-FAULT-YONNE

Des solutions pour avancer

En entrée du centre-ville, en pied d'immeuble d'un EHPAD appartenant au Centre Hospitalier du sud Seine-et-Marne, les acteurs locaux ambitionnent de déménager et d'accroître l'offre d'une agence postale. En dépit d'une bonne volonté des parties prenantes et du soutien de la commune, le projet se heurtait à des difficultés administratives et économiques devenues rédhibitoires. C'est dans ce contexte qu'Aménagement 77 a été sollicité pour débloquer la situation en investissant dans l'aménagement des locaux et en se positionnant contractuellement entre le Centre Hospitalier et le groupe La Poste. Un schéma contractuel pour le moins inédit qui s'inscrit dans notre volonté d'œuvrer au développement de tous nos territoires, a fortiori sur une ville par ailleurs intégrée au dispositif « Action Cœur de Ville ».



“
Le déménagement de la Poste et le développement de ses services était une évidence pour notre centre-ville et pour répondre aux besoins de nos administrés. Par son intervention, la SEM Aménagement 77 rend le projet possible et permet à la Ville de concentrer ses moyens sur d'autres actions complémentaires.

”

James Chéron, Maire de Montereau-Fault-Yonne et Vice-président de la Région Île-de-France

ZONE ARTISANALE
DE SOUPES-SUR-LOING

Un projet relancé

Sur une propriété devenue privée après l'acquisition il y a plusieurs années des terrains urbanisables proches de l'A6 par la société Schiever, les collectivités locales n'ont plus été en mesure d'exiger que la zone artisanale devant initialement accompagner la nouvelle zone commerciale soit réalisée. En 2022, c'est par l'entremise d'Aménagement 77 qu'une relance de ce projet a pu se concrétiser avec la signature d'un contrat de prestations entre Schiever et la SEM. Un partenariat clairement gagnant pour toutes les parties prenantes et un dispositif d'accompagnement original pour Aménagement 77.



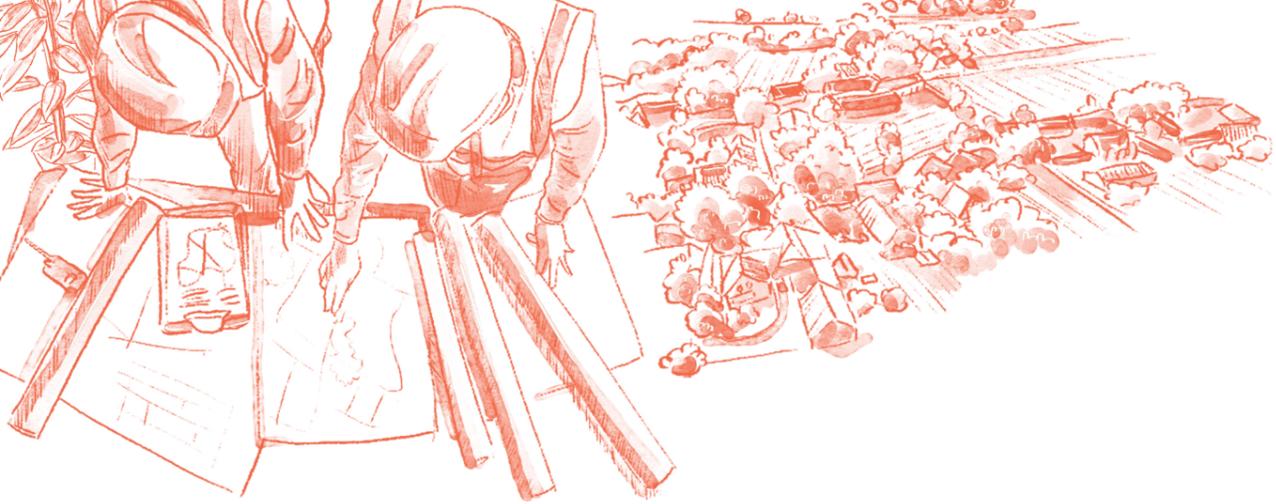
Par Laura Pinto, directrice de projets construction

La voix du Terrain

“
Toutes les sollicitations locales que nous recevons sont accueillies avec bienveillance et sérieux. Certes, nous ne trouvons pas systématiquement des réponses sur toutes les questions reçues, mais nous ne négligeons rien et faisons en sorte de ne pas laisser les collectivités sans solution. Et lorsque nous le pouvons, nous intervenons directement pour faire émerger l'initiative locale en matière urbanistique ou immobilière.”

Le chiffre

Plus de 100 emplois
artisans attendus



LE COURRIER

Des lecteurs

RIEN N'EST PLUS INTÉRESSANT QUE D'ÉCOUTER ET DE LIRE NOS CLIENTS ET PARTENAIRES PARLER DE LA COLLABORATION QUE NOUS ENTRETENONS AVEC EUX. CETTE RUBRIQUE LEUR EST DÉDIÉE.



Virginie Mladenov, DGS de la Communauté de Communes de la Brie Nangissienne

“

La Communauté de Communes de la Brie Nangissienne est accompagnée par la SEM Aménagement 77 sur tout le volet de sa stratégie économique et de la commercialisation de notre zone d'activités Nangis Actipôle. Un partenariat précieux, incarné notamment par le talent et l'expérience de Lydie avec qui nous travaillons si bien.

”

“

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 CA du Pays de Fontainebleau

“

Volontarisme, écoute, émulation et professionnalisme, tels sont à mes yeux les principales qualités que nous retrouvons dans notre collaboration avec Aménagement 77. Une relation saine et franche, conforme à l'idée que se fait le groupe ALSEI de la notion de l'intérêt collectif et du dialogue à entretenir avec les acteurs publics

”



Jean-Christophe Courné-Noléo, Président du groupe ALSEI

“

Je résumerais les choses : Aménagement 77 est un maître d'ouvrage de confiance. Leur équipe est attentive à notre travail et à nos contraintes. Ils sont sans arrêt dans la recherche de solutions. C'est très stimulant pour une agence comme la nôtre composée de concepteurs très investis dans leurs projets.

”



Alexandre JEGO, Architecte associé de l'agence SOHO ATLAS IN FINE

L'actu en off

PARCE QUE L'UNE DES CLEFS DE NOTRE ÉTAT D'ESPRIT SE TROUVE DANS CE QUE VOUS NE VOYEZ PAS, ON VOUS EMMÈNE DANS LES COULISSES DE LA VIE DE NOTRE ÉQUIPE SUR CES DERNIERS MOIS... OU COMMENT EFFECTUER UN TRAVAIL SÉRIEUX SANS JAMAIS SE PRENDRE AU SÉRIEUX.

SÉMINAIRE AU GOLF DE LÉSIGNY

Sur le green

En septembre 2022, notre équipe a profité d'un moment convivial au golf de Lésigny ! Au programme : Séminaire des salariés, repas savoureux et initiation au golf !



DÉPART EN RETRAITE

Merci Marie

Pour toutes ces années passées (plus de 30 ans !) au service de notre société, belle nouvelle vie à toi !

NOËL DES SALARIÉS

Secret Santa !



COURSE LA PARISIENNE

Girls just want to have fun

En Septembre, l'équipe d'aménagement 77 a participé à la course "La Parisienne" à Paris pour soutenir la recherche contre le cancer du sein. Vêtues de t-shirts logotés AM77, elles ont franchi la ligne d'arrivée avec détermination, affichant leur solidarité envers les femmes touchées par cette maladie.



LA DOUCHE EST INSTALLÉE !

Grand luxe chez AM77 ! Désormais, ceux qui choisissent de chausser leurs baskets et de s'adonner à une séance de course durant leur temps libre pourront profiter d'un espace confortable et pratique pour se rafraîchir et se sentir revigorés avant de reprendre leur après-midi de travail.

Billet d'humeur DU "CHOUCHOU DU PATRON" Narcann, le carlin



“

J'ai tout le temps faim, je ronfle (y compris en réunion), je dors beaucoup et je n'aime pas monter les escaliers. Mais je suis le fils du boss donc je suis intouchable.

”



Les prédictions Madame Soleil

BIEN QUE LES ASTRES N'APPARAISSENT PAS PARFAITEMENT ALIGNÉS EN CETTE ANNÉE 2023 QUI SERA MARQUÉE PAR UNE CONJONCTION DE FACTEURS PEU PROPICES À LA PROSPÉRITÉ DE L'ÉCONOMIE NATIONALE ET INTERNATIONALE, GAGEONS QUE ÇA N'EMPÊCHERA PAS AMÉNAGEMENT 77 D'ŒUVRER AVEC TOUJOURS AUTANT DE VIGUEUR À RÉPONDRE AUX BESOINS EXPRIMÉS PAR LES TERRITOIRES.

2023 sera notamment l'année de mise en place de notre nouvelle filiale « la Fabrique d'Avenirs ». Un défi passionnant, notamment dans une période de retournement de conjoncture. C'est aussi dans ces moments-là que les initiatives publiques doivent s'exprimer.

Cette année sera également celle de la mise en chantier probable de plusieurs opérations significatives : le parc d'activités de Chalifert, le programme « Canopée » à Champs-sur-Marne, l'agence postale de Montereau-Fault-Yonne,

la maison médicale de Soignolles-en-Brie ou encore la ZAC du parc Briard Frégy-Bertaux de Fontenay-Trésigny.

Sans oublier des livraisons d'une variété de projets : le groupe scolaire Simone Veil à Bussy-St-Georges, les 39 logements des allées Bertaux à Fontenay-Trésigny, le hangar avionique du Lycée Pierre de Coubertin à Meaux, le projet TeqLab à Vaires-sur-Marne ou encore les travaux d'aménagement de la ZAC de l'écoquartier des Yèbles de Changis.

En bref, une année qui sera clairement active pour la SEM et qui marquera une étape supplémentaire dans la mutation progressive de la société vers les métiers de l'immobilier (développeur, investisseur), en complément de ses activités historiques (aménageur, constructeur, AMO).



François Corre alias "Madame Soleil"

Direction de la publication : Yann Dubosc
Rédaction en chef : François Corre
Mise en page : Aménagement 77



 **AMÉNAGEMENT 77**
(RE)CONSTRUCTEUR DE TERRITOIRES.



amenagement77.fr