



LA NOUVELLE MAISON SÉQUANO

*Chef d'orchestre
d'une symphonie
urbaine durable*

Entretien croisé

LA MAISON SÉQUANO, ACTEUR DES ÉVOLUTIONS DE LA MÉTROPOLE

Frédéric Molossi, président des conseils d'administration de Séquano et de la SPL Séquano Grand Paris, évoque – avec **Pascal Popelin**, directeur général de ces deux sociétés – les évolutions récentes ayant présidé à la naissance de la Maison Séquano.



Frédéric Molossi



Pascal Popelin

© Séquano

Séquano a beaucoup changé au cours des cinq dernières années. Pourquoi ?

Frédéric Molossi : Séquano est, depuis son origine, une société d'économie mixte, créée par des collectivités territoriales, au service des collectivités territoriales. Dans un contexte institutionnel évolutif et de plus en plus concurrentiel, il était vital d'évoluer, pour mieux répondre aux attentes de nos donneurs d'ordre, mais aussi – tout simplement – pour continuer d'occuper la place historique qui est la nôtre depuis plusieurs décennies.

Pascal Popelin : Ce double objectif nous a conduits à opérer des changements majeurs. Nous avons restructuré et augmenté le capital de Séquano, afin que les acteurs émergents de l'aménagement – la Métropole du Grand Paris et les établissements publics territoriaux (EPT) – participent non seulement à la gouvernance de leurs opérations, mais aussi à celle de la société. Nous avons créé – à côté – la SPL Séquano Grand Paris, pour répondre à la demande de souplesse et de vélocité de nos partenaires, qui désiraient pouvoir nous confier des

« Il était vital d'évoluer, pour mieux répondre aux attentes de nos donneurs d'ordre, mais aussi – tout simplement – pour continuer d'occuper la place historique qui est la nôtre depuis plusieurs décennies. »

Frédéric Molossi, président des conseils d'administration de Séquano et de la SPL Séquano Grand Paris

missions en direct, en s'appuyant sur notre ingénierie reconnue.

Pour quelle raison avoir investi de nouveaux domaines d'intervention ?

Frédéric Molossi : Historiquement, Séquano était un aménageur et un maître d'ouvrage délégué, pour le compte des collectivités. Le savoir-faire acquis par ses équipes autorisait à investir de nouveaux champs, comme la promotion immobilière. C'était un moyen d'équilibrer notre modèle économique, mais aussi de mieux nous tourner vers nos partenaires. L'intervention de notre filiale Séquano résidentiel constitue, en outre, un gage de confiance aux yeux des élus.

Pascal Popelin : Quant au choix de créer une foncière, pour acquérir et gérer certains rez-de-chaussée actifs des constructions neuves de nos opérations d'aménagement, il ambitionne de mieux répondre à une problématique à laquelle les élus accordent de plus en plus d'importance. C'est cette intention qui a justifié la création de la filiale Séquano patrimoine.

Comment fonctionnent ces nouvelles entités ?

Frédéric Molossi : Notre objectif était d'être sobre. Les équipes pluridisciplinaires de Séquano – à ce jour 70 professionnels de haut-niveau dans leurs domaines respectifs – sont désormais au service des quatre sociétés qui forment la nouvelle Maison Séquano. Nos salariés travaillent indistinctement pour leur compte, en fonction de leurs compétences et des besoins, au sein des mêmes locaux, en s'appuyant sur les mêmes moyens logistiques.

Pascal Popelin : Pour mettre en mouvement cette synergie, tous les salariés de Séquano ont rejoint, depuis le 1er janvier 2024, le Groupement d'employeurs (GE) Séquano. Ce véhicule

permet une répartition souple et plastique de nos moyens. Par ailleurs, depuis l'été 2023, nous sommes installés dans de nouveaux locaux. La Maison Séquano c'est donc aujourd'hui le regroupement de quatre sociétés, mais aussi un lieu.

Cette nouvelle organisation est-elle porteuse de nouvelles perspectives ?

Pascal Popelin : Depuis fin 2022, la Maison Séquano s'est vu confier six nouvelles concessions d'aménagement, à Bagnolet, Blanc-Mesnil, Bobigny, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Sarcelles et Sevran. Nous travaillons également à la préfiguration d'opérations portant sur

des périmètres exceptionnels, tels le secteur Val-Francilia à Aulnay-sous-Bois (300 hectares) et La Molette au Blanc-Mesnil (65 hectares). Il s'agit là d'enjeux considérables pour le devenir du nord-est du territoire métropolitain.

Frédéric Molossi : Une quinzaine de missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'études ont aussi été confiées en 2023, par les communes, les EPT, et – pour une large part – le Département de la Seine-Saint-Denis. La Maison Séquano est fière d'être et de devenir, chaque jour davantage, un acteur majeur du développement du territoire métropolitain, au service de toutes celles et tous ceux qui y vivent. ●



© Séquano - F. Badaire et T. Guyenet

« Nous travaillons également à la préfiguration d'opérations portant sur des périmètres exceptionnels, tels le secteur Val-Francilia à Aulnay-sous-Bois (300 hectares) et La Molette au Blanc-Mesnil (65 hectares). »

Pascal Popelin, directeur général de Séquano et de la SPL Séquano Grand Paris



LES PROJETS À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE

Métropole du Grand Paris

Aubervilliers

- 1 PRU Vilette/Quatre-Chemins
- 2 Zac Centre/Moutier (PNRQAD)
- 3 Résidence en co-promotion

Aulnay-sous-Bois

- 4 Zac des Aulnes
- 5 Concession d'aménagement « Les Chemins de Mitry/Princet »
- 6 Étude urbaine du carrefour de l'Europe
- 7 Étude urbaine cité de l'Europe
- 8 Mandat d'études Val-Francilia
- 9 Pôle gare ligne 16
- 10 Mandat MOD espaces publics
- 11 Mandat d'études Mitry/Gros-Saule
- 12 Résidence en co-promotion

Bagnolet

- 13 CPA Quartier de la Noue
- 14 La Noue 2
- 15 Village Business Park en co-promotion
- 16 École maternelle de la Pêche-d'Or

Le Blanc-Mesnil

- 17 Zac Gustave-Eiffel
- 18 Étude La Molette
- 19 NPNRU Les Tilleuls
- 20 Résidence Aristide-Briand
- 21 Zac Centre-ville

Bobigny

- 22 Zac Écocité - canal de l'Ourcq
- 23 Prisme
- 24 Résidence Paris-Canal
- 25 Résidence Grand-Angle
- 26 Collège Angela-Davis
- 27 NPNRU Quartier de l'abreuvoir

Bondy

- 28 Zac des Rives de l'Ourcq
- 29 68 logements sociaux
- 30 Collège Henri-Sellier

Le Bourget

- 31 Mandat d'étude secteur Gare/Bienvenue

Dugny

- 32 Mandat d'étude voie Bokanowski

Montfermeil

- 33 Restructuration du centre-ville - Anru
- 34 Mandat Cœur de ville
- 35 Collège Jean-Jaurès

Noisy-le-Sec

- 36 Zac du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq

Les Pavillons-sous-Bois

- 37 CPA PRU des Pavillons-sous-Bois
- 38 Mandat d'études La Basoche

Pierrefitte-sur-Seine

- 39 Zac Briais/Pasteur
- 40 École Anatole-France
- 41 NPNRU Lafargue/Parmentier

Le Raincy

- 42 Pôle culturel

Romainville

- 43 Zac de l'Horloge
- 44 Délaissés du T1

Saint-Denis

- 45 Zac de La Montjoie

Saint-Ouen-sur-Seine

- 46 Zac de l'Écoquartier des Docks
- 47 Boulevard Victor-Hugo
- 48 Résidences sociale et d'étudiants en promotion
- 49 Études et travaux pour l'aménagement du pôle bus
- 50 Collège des Docks
- 51 Résidence intergénérationnelle en co-promotion
- 52 Zac de l'Écoquartier des Docks Secteur 6 - RDC actifs
- 53 NPNRU Vieux Saint-Ouen/ Cordon/La Motte-Taupin

Sevran

- 54 NPNRU Anciennes-Beaudottes/Savigny
- 55 Mandat halle marché

Villemomble

- 56 Étude NPNRU Les Marnaudes
- 57 Étude préalable Quartier Guérin

Aux portes de la métropole

Achères (78)

- 58 Zac de la Petite-Arche

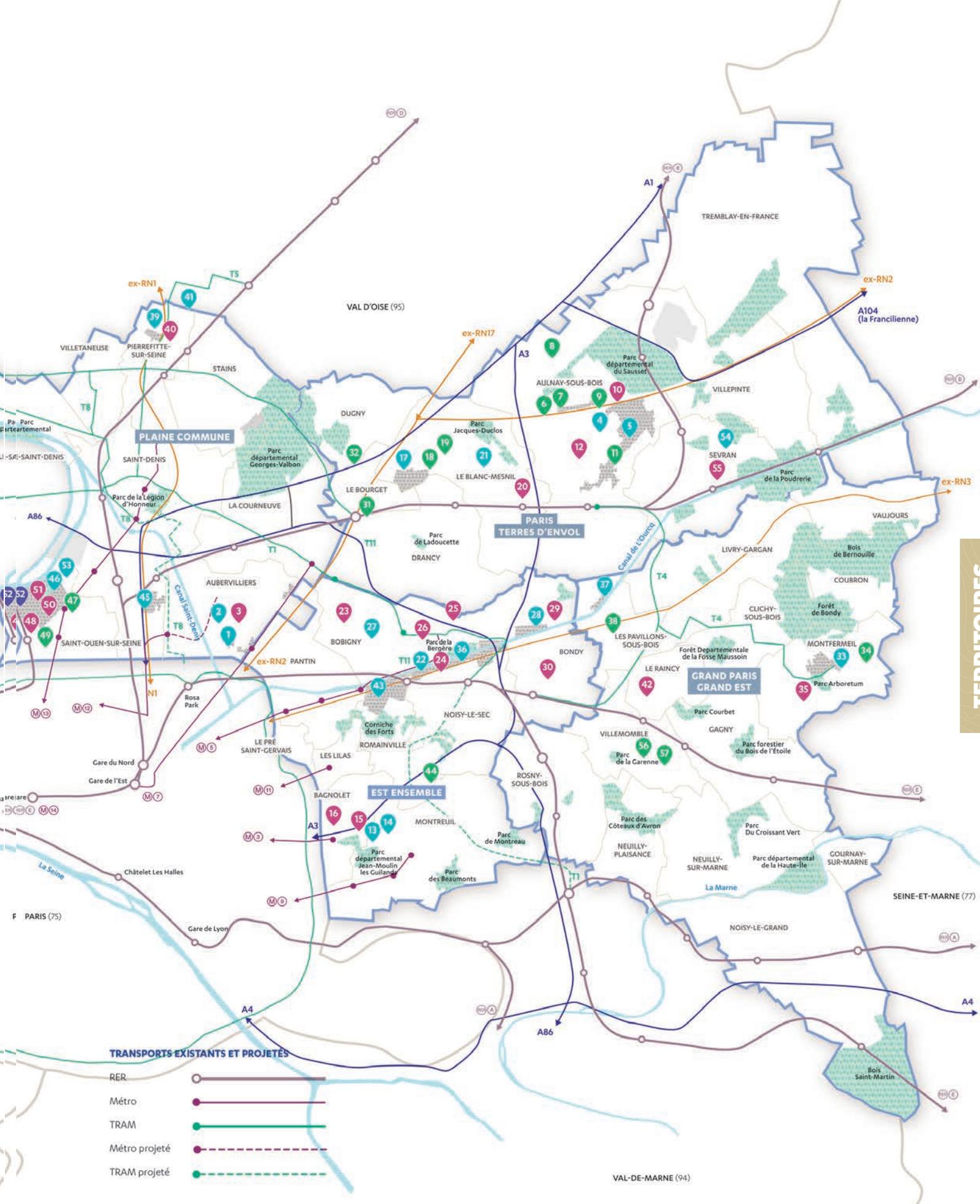
Bezons (95)

- 59 Zac des Bords-de-Seine

Sarcelles (95)

- 60 Concession Watteau/Paul-Valéry/Rosiers





TERRITOIRES

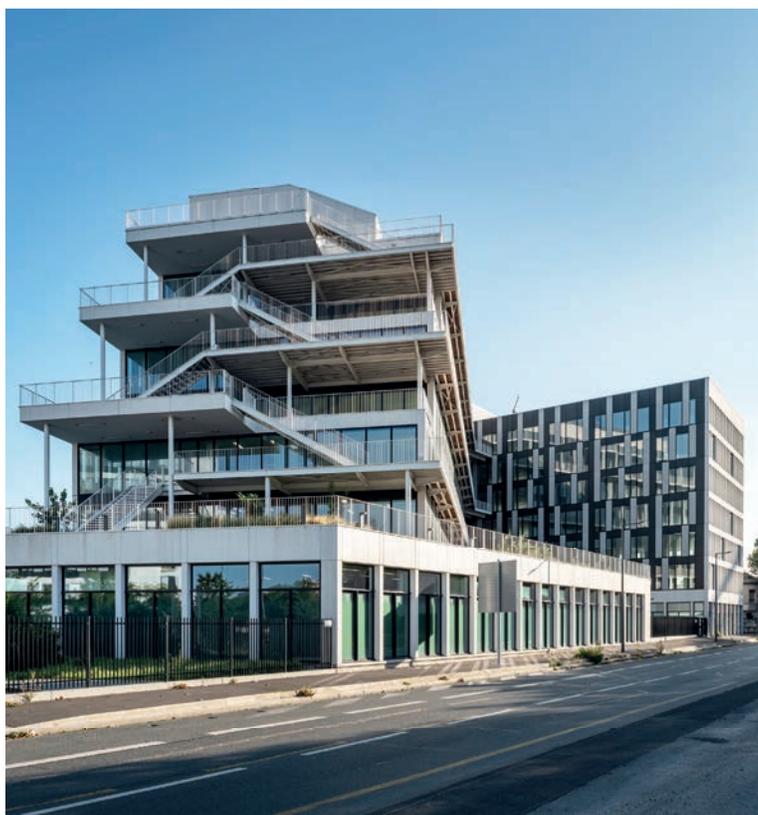
TRANSPORTS EXISTANTS ET PROJÉTÉS

- RER 
- Métro 
- TRAM 
- Métro projeté 
- TRAM projeté 

LA MAISON SÉQUANO, HÉRITIÈRE D'UNE LONGUE HISTOIRE

Quarante-huit ans séparent la création de Sodedat93 de l'émergence – l'année dernière – du concept de Maison Séquano. Focus sur l'histoire d'un acteur incontournable de l'univers des entreprises publiques locales (EPL) dans le nord-est parisien, qui a accéléré sa mue depuis six ans.

C'est en 1975 que fût posée la première pierre de ce que ses responsables d'aujourd'hui ont décidé d'appeler, depuis 2023, la Maison Séquano. Le conseil général de la Seine-Saint-Denis décidait alors de créer – avec des communes et des partenaires privés – Sodedat93, pionnière de l'économie mixte départementale et dédiée principalement à la construction d'équipements publics. Toujours sous l'impulsion du Département, une autre SEM – Sidec – vit le jour en 1988, avec pour objet le portage foncier et l'aménagement. En mars 2009, le regroupement de ces deux acteurs donne naissance à la SEM Séquano Aménagement, qui absorbera à son tour, en juin 2017, une autre SEM départementale – Deltaville – chargée de la réhabilitation de l'habitat indigne. Ces fusions successives agrègèrent des compétences professionnelles aussi solides que diverses, permettant de conduire des projets d'envergure et de long terme. Toutefois, l'émergence d'un environnement très concurrentiel – avec la création de nouveaux acteurs publics d'Etat ou locaux et l'arrivée d'acteurs privés –, la création de nouveaux groupements de collectivités disposant de manière exclusive de la compétence aménagement, l'érosion des marges financières publiques et les attentes nouvelles des populations, finirent par fragiliser le modèle économique de Séquano Aménagement.



La Maison Séquano s'est installée dans l'immeuble Irrigo en juillet 2023.

© Séquano - F. Badaire et T. Guyenet

TERRITOIRES

Repères chronologiques

- 1975** Création de Sodedat93
- 1988** Création de Sidec
- 2009** Création de Séquano Aménagement, regroupant ces deux SEM départementales
- 2017** Séquano Aménagement absorbe la SEM Deltaville
- 2018** Adoption du 1^{er} plan stratégique, la SEM Séquano Aménagement prend le nom commercial de Séquano
- 2019** Création de la SAS Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano dédiée à la promotion immobilière
- 2020** Adoption du 2^e plan stratégique, Séquano se dote d'une raison d'être
- 2021** Séquano se déclare société à mission

4

sociétés constituent la Maison Séquano.

23

opérations d'aménagement concédées.

15

mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

17

mandats d'études.

9

opérations de promotion ou de co-promotion conduites par Séquano résidentiel.

2023

Lancement de la 1^{re} opération de Séquano patrimoine en 2023.

70

collaborateurs constituant une équipe pluridisciplinaire aguerrie.

Une nouvelle impulsion depuis 2018

La nomination d'un nouveau directeur général, en novembre 2017, fut suivie par l'adoption et la mise en œuvre de deux plans stratégiques.

Le premier, de court terme, a permis d'engager la diversification des métiers, regroupés en trois grands domaines - l'aménagement, la construction et le conseil - en investissant notamment le champ de la promotion immobilière, afin de bénéficier de la valeur ajoutée dont les aménageurs sont d'importants créateurs. Ce fut la naissance, en 2019, de la filiale Séquano résidentiel. Dans le même temps, un processus de maîtrise des charges a été conduit. La conjugaison de ces évolutions a permis le retour à l'équilibre financier, dès 2020.

Le deuxième plan stratégique, pour la période 2021-2025, a acté les pistes destinées à mieux répondre aux attentes des collectivités : transformation en société à mission en 2021, création en 2022 de Séquano patrimoine - nouvelle filiale foncière pour les rez-de-chaussée actifs -, restructuration et augmentation du capital en 2023. Par ailleurs, la Société publique locale (SPL) Séquano Grand Paris a été créée en septembre 2022. Le Groupe Séquano (la SEM et ses deux filiales) et la SPL constituent désormais la Maison Séquano, installée depuis juillet 2023 dans de nouveaux locaux high tech.

Une stratégie payante

Depuis fin 2022, la Maison Séquano a récolté les premières retombées de sa mue, avec l'attribution de sept nouvelles concessions d'aménagement et d'une quinzaine de nouvelles missions de maîtrise d'ouvrage déléguée et d'études, en Seine-Saint-Denis et au-delà. ●

2022

Création de la SAS Séquano patrimoine, filiale à 100 % de Séquano agissant en tant que foncière de rez-de-chaussée actifs

2022

Création de la SPL Séquano Grand Paris

2023

Restructuration et augmentation du capital de Séquano, installation de la Maison Séquano dans de nouveaux locaux

2024

Mise en place du Groupement d'employeurs (GE) Séquano



© Séquano

3 Questions à Charlotte Seutin, directrice de la stratégie, communication et RSE

« Répondre à tous les besoins et tous les parcours de vie... »

En quoi la Maison Séquano se distingue-t-elle des autres opérateurs immobiliers ?

La Maison Séquano constitue un opérateur urbain global, créé à l'initiative de collectivités territoriales, pour servir les collectivités territoriales. C'est un outil de proximité, porteur d'une histoire et animé de valeurs humanistes et solidaires, à l'écoute des attentes des populations, telles qu'elles sont exprimées par leurs élus.

Comment garantissez-vous la prise en compte de l'intérêt général ?

La Maison Séquano concilie les atouts d'une gouvernance dans laquelle les élus ont une place prépondérante et l'agilité d'entreprises régies par les règles du droit privé. Elle n'a pas pour objet premier de servir des dividendes à ses actionnaires, garantissant ainsi l'alignement de ses intérêts sur ceux de ses donateurs d'ordre publics. Elle réinvestit dans les territoires une part de la valeur dégagée par ses opérations.

Quelle est votre ambition pour l'avenir des quartiers que vous aménagez ?

Faire émerger des cadres de vie désirables, attractifs et respectueux des populations, comme de l'environnement. Des quartiers durables, mêlant logements, commerces et services, pour répondre à tous les besoins et tous les parcours de vie. Des lieux animés pour contribuer au bien vivre ensemble.

« Partager une ville durable et inclusive »

Filiale de VINCI Construction dédiée au développement immobilier en région francilienne, ADIM Paris Île-de-France

développe des immeubles multiproduits neufs et réhabilités, pour répondre aux défis climatiques et écologiques, tout en promouvant l'aménagement du territoire et le recyclage urbain.



© DR

ENTRETIEN AVEC...

Fabrice Dupré, Directeur Délégué du pôle Logement et Multiproduits d'ADIM Paris Île-de-France

Quel est le cœur de métier d'ADIM Paris Île-de-France ?

ADIM Paris Île-de-France est la filiale de VINCI Construction dédiée au développement immobilier en région francilienne. Son modèle d'ensemblier urbain associé aux entreprises générales du groupe apporte la garantie de programmes bas carbone, à faibles nuisances et socialement responsables. Toutes les expertises internes sont associées et notamment l'ingénierie et l'urbanisme au service des collectivités et des clients usagers et ou investisseurs.

ADIM développe aussi bien des immeubles multiproduits neufs que réhabilités, pour répondre aux défis climatiques et écologiques, tout en promouvant à la fois l'aménagement du territoire et le recyclage urbain.

Comment résumer votre stratégie ?

Notre stratégie repose sur cinq axes : participer plus activement à la réhabilitation de bureaux en logements ; se concentrer sur nos principaux clients fidèles toujours désireux d'acquérir en bloc du résidentiel ; être opportuniste

sur des marchés de niche comme les hébergements liés à la santé ; faire jouer à plein les synergies du groupe avec notamment des systèmes à grande échelle d'énergie renouvelable pour chauffer nos productions ; et, enfin, déployer nos marqueurs environnementaux qui nous distinguent.

Sur quels engagements et valeurs s'appuie votre savoir-faire ?

Ayant pour devise : « partager une ville durable et inclusive », nous appuyons notre développement sur huit marqueurs environnementaux qui s'accompagnent de promesses et d'objectifs quantifiables et traçables. Il s'agit d'une part de réduire notre empreinte carbone, les consommations énergétiques et d'eau, les nuisances de réalisation et, d'autre part, d'amplifier le réemploi des matériaux, les innovations de construction en termes de réversibilité et de modularité, la nature en ville et le lien social des futurs usagers de nos programmes immobiliers.



© DR

Au Plessis-Robinson, le projet Isle Langevin (270 logements) a été réalisé en symbiose avec la nature, avec la présence d'une rivière favorisant la préservation de la biodiversité. Gestion des eaux pluviales à la parcelle (zéro rejet). Construction réalisée par Sicra Île-de-France avec du béton vert (objectif : emploi de béton bas carbone à hauteur de 25 %).



© DR

Une réhabilitation d'immeubles de bureaux transformés en la Cité Internationale de la recherche de Nanterre, composée notamment d'une Maison des chercheurs, d'une résidence co-living, d'une zone « Incubateur » et d'un ensemble de lieux de vie partagés comprenant un restaurant, des commerces ainsi que des espaces de coworking et de détente. Les travaux de réhabilitation sont réalisés par GTM Bâtiment.

Grâce à nos multiples expériences et expertises intégrées ainsi qu'à notre engagement d'entreprendre, nous sommes capables de mener à bien durablement des projets ambitieux porteurs de valeurs exemplaires.

Primméa est une offre de logements qualitatifs et abordables : à qui s'adresse-t-elle en priorité ?

Primméa s'adresse à toutes les personnes physiques désireuses d'accéder à la propriété pour la première fois de leur vie. Nous proposons des logements de qualité, bien situés, à proximité des transports en commun, des écoles et des commerces, vendus en moyenne de 10 à 15 % en deçà des prix du marché à prestations équivalentes. L'objectif est de proposer des biens neufs sur les territoires franciliens afin de séduire et d'accueillir de jeunes actifs et de leur permettre d'effectuer leur parcours résidentiel dans les meilleures conditions.

Quelles sont vos réalisations les plus emblématiques en Île-de-France ?

Nous avons réalisé des programmes résidentiels dans chaque département d'Île-de-France incluant ou non des équipements particuliers comme une médiathèque ou des locaux de police. Je pense donc à notre programme de Saint-Ouen, réalisé en collaboration avec Constructa, comprenant une centaine de logements privés qui a été livré en 2022 ainsi qu'à notre programme de Villetaneuse également d'une soixantaine de logements en accession et en locatif social cédés à des bailleurs. En 2023, nous avons livré à Noisy-le-Grand 400 logements et 2 400 m² de commerces, avec notre partenaire Marignan, sur les espaces d'Abraxas.

Ayant pour devise : « partager une ville durable et inclusive », nous appuyons notre développement sur huit marqueurs environnementaux qui s'accompagnent de promesses et d'objectifs quantifiables et traçables. »

Je citerai également notre programme de Vaucresson réalisé avec OGIC, d'une centaine de logements locatifs et 2 000 m² d'activité livré en 2023, issu de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris, comprenant une boucle de chaleur décarbonée - en cours de réalisation - pour contribuer à chauffer les logements.

Nous sommes également fiers de programmes dont les travaux ont démarré en 2023 comme la Cité Internationale de la Recherche de Nanterre, ancien immeuble tertiaire de 18 000 m² transformé en résidence co-living de 700 lits - il s'agit d'un programme de recyclage urbain remarquable - ou encore de notre programme du Plessis-Robinson, 270 logements neufs en cours de réalisation depuis juillet 2023 et entièrement commercialisé.

Et pour conclure ?

Malgré un contexte de marché dégradé menaçant conjoncturellement la capacité de produire rapidement des logements pour répondre aux besoins de la population francilienne, ADIM Paris Île-de-France reste résilient du fait de son business model particulier qui lui permet de poursuivre son développement. ●



LA MAISON SÉQUANO, AMÉNAGEUR ENGAGÉ POUR DES TERRITOIRES DURABLES ET SOLIDAIRES

La Maison Séquano concentre son activité sur la réponse aux besoins de l'agglomération parisienne dense. Elle contribue au développement durable, à la création d'espaces publics, au dynamisme économique, au renouvellement urbain, à la réhabilitation de l'habitat indigne, à l'émergence d'habitats novateurs, à la diversité des parcours résidentiels.

Fidèle à son identité et à sa longue pratique, les équipes de la Maison Séquano travaillent avec toute la transparence nécessaire à la création et au maintien dans la durée d'une relation de confiance avec ses donneurs d'ordre, comme avec l'ensemble des acteurs publics et privés, parties prenantes des opérations d'aménagement qui lui sont concédées.

L'organisation en « mode projet » place le responsable d'opérations référent au cœur du dispositif, qui associe l'ensemble des savoir-faire de la société. La recherche d'outils et de méthodes innovantes est une préoccupation permanente des équipes pluridisciplinaires, au service des opérations qui leurs sont confiées. La constitution – depuis 2020 – d'un réseau d'experts internes et de groupes de réflexion – dont les expérimentations sont progressivement déployées dans l'ensemble des projets – participent d'un engagement partagé au service des collectivités, des territoires et de leur population.

Un exemple en matière d'innovation : le réemploi, des intentions à la pratique

Après avoir proposé un panorama des actions et techniques disponibles, après quelques expérimentations et la formalisation de ses travaux, le groupe de réflexion consacré à l'économie circulaire et au réemploi des matériaux a lancé une consultation et sélectionné Cycle-Up en tant qu'AMO réemploi, appelé à accompagner la Maison Séquano dans toutes ses démarches et opérations. La définition de la stratégie d'ensemble est en cours, afin de choisir des objectifs et des indicateurs qui permettront d'évaluer la réussite des engagements pris. ●



Ari Msika, Directeur de l'aménagement chez Séquano.

Séquano et la SPL Séquano Grand Paris disposent de la confiance d'élus de territoires très différents, de sensibilités politiques les plus diverses et développe les projets qu'elle pilote dans le cadre d'une relation de confiance loyale et de proximité.



Alors que de nombreuses réflexions engagées ont dépassé le cadre de la théorie pour être expérimentées ou généralisées à l'ensemble des activités de la Maison Séquano, nous poursuivons le développement de notre réseau d'experts internes, afin d'ouvrir de nouveaux chantiers d'innovations durables, que nous entendons bien concrétiser. »

ARI MSIKA





© Séquano - F. Baclaire et T. Guyenet

Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy.

LE PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION DE LA SPL SÉQUANO GRAND PARIS

Les actionnaires

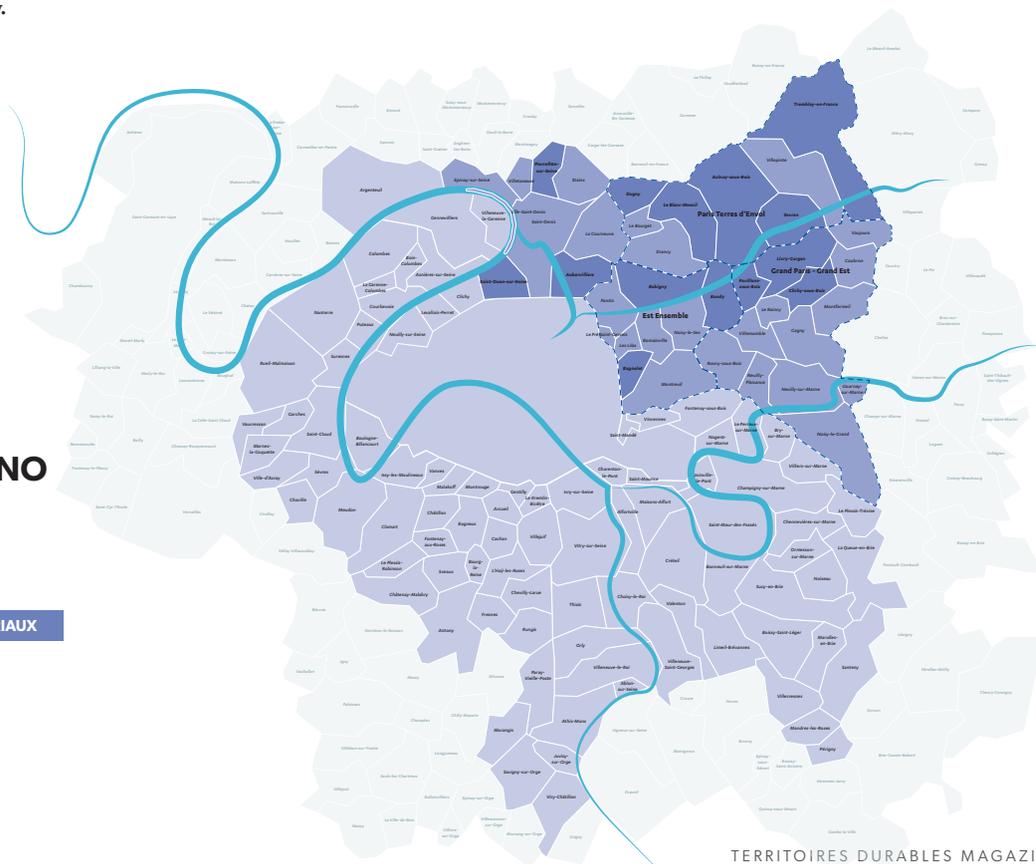
VILLES

ÉTABLISSEMENTS PUBLICS TERRITORIAUX

SEINE-SAINT-DENIS

MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

ÎLE-DE-FRANCE





© Studio Hybride Architectes

Extension du groupe scolaire Anatole-France à Pierrefitte-sur-Seine.



© Séquano



Nous avons développé toute une gamme de partenariats et de recours aux certifications, pour assurer le confort thermique des personnels, des usagers et des visiteurs ».

EMILIE BEAUMONT,
DIRECTRICE DE PROJETS

LA MAISON SÉQUANO ÉQUIPE LES VILLES

La maîtrise d'ouvrage déléguée, un des métiers historiques de la Maison Séquano, a connu un nouveau développement au cours des dernières années. 26 équipements publics sont en cours de réalisation pour le compte des collectivités.

Equipements scolaires, culturels, sportifs, administratifs, dédiés à la petite enfance... La Maison Séquano met ses compétences en construction et réhabilitation au service des collectivités, pour réaliser des bâtiments publics pensés pour les usagers, avec des objectifs environnementaux ambitieux.

Une expérience solide

Acquise auprès de maîtres d'ouvrages exigeants – tels la Région Île-de-France pour les lycées, le Département de la Seine-Saint-Denis pour les collèges, ainsi que de nombreuses communes – l'expérience des équipes de la Maison Séquano est mise à disposition des collectivités qui les sollicitent, en particulier lorsque leurs services techniques sont confrontés à un plan de charge trop lourd ou à un projet trop complexe. « La maîtrise des règles de la commande publique et des métiers de la construction constituent un des atouts des équipes de la Maison Séquano » précise Emilie

Beaumont, directrice de projets à direction de la construction. « Nous avons la capacité de conduire toutes les procédures techniques, administratives, financières et juridiques nécessaires au montage et à la réalisation d'une opération de construction ».

Défendre la performance énergétique

Le point commun de tous ces projets de maîtrise d'ouvrage déléguée ? La recherche de la plus haute performance énergétique et environnementale possible. « C'est l'une des marques de fabrique de la Maison Séquano », poursuit Emilie Beaumont. « Nous avons développé toute une gamme de partenariats et de recours aux certifications, pour assurer le confort thermique des personnels, des usagers et des visiteurs ». Ces certifications sont aussi le gage d'une facture d'énergie maîtrisée, aspect important pour les budgets des collectivités, frappés de plein fouet par la hausse des coûts de l'énergie. ●

Les principaux chantiers et projets en cours

- Construction de 4 collèges et de 3 écoles
- Réalisation de 4 aménagements de voirie, d'un pôle-gare et d'un pôle-bus
- Reconstruction de 2 halles de marché
- Construction d'un pôle culturel, d'un centre social et d'une maison des solidarités
- Construction d'un centre technique municipal

**Comme Louis,
le Groupe Legendre
se tient prêt à relever
tous les défis
en 2024 !**



Louis Noël,
champion de para triathlon
et athlète du Team Legendre.

 **LEGENDRE**

Séquano résidentiel, promoteur d'intérêt général

En 2019, la SEM Séquano a choisi d'opérer une diversification stratégique – longtemps inimaginable dans sa culture – vers la promotion immobilière. Cette mutation s'est concrétisée par la création de sa filiale Séquano résidentiel, pilotée par Virginie Gicquel, également directrice de la construction de la Maison Séquano.

Le constat était implacable : ni les opérations d'aménagement, ni les mandats de maîtrise d'ouvrage ne parvenaient à faire vivre durablement le modèle d'une société d'économie mixte (SEM) exclusivement dédiée à la réalisation d'espaces et équipements publics. « Il fallait trouver de nouveaux relais de croissance », relate Virginie Gicquel. Séquano a alors décidé de valoriser ses savoir-faire, en s'engageant dans la promotion immobilière.

S'appuyer sur les forces de la Maison Séquano

Dès sa création, Séquano résidentiel capitalise rapidement sur l'ADN de sa maison mère. À commencer par sa réputation de constructeur fiable, respectueux des délais et des coûts. Fin 2023, au terme de cinq années d'activité, la société a déjà livré quatre programmes, représentant 250 logements familiaux, 151 logements d'une résidence sociale et 159 chambres d'étudiants. Son positionnement ? Du sur-mesure, avec des typologies de programmes variées : locaux d'activités, villas d'artisan, équipements, logements – sociaux, intermédiaires ou en accession – commercialisés en bloc ou au détail.

La jeune pousse multiplie les partenariats avec des grands noms de la promotion comme Emerige, Bouygues ou Vinci, mais aussi avec d'autres – plus familiaux – tels Yuman ou Eliasun. Ce choix permet de partager le risque commercial et financier, mais aussi de diversifier les savoir-faire. La structure revendique un formidable terrain de jeu pour ses

collaborateurs : « ils adorent toucher à tout, de la conception à la livraison des chantiers », constate la directrice générale de Séquano résidentiel.

Un développement au service des territoires

Pas question de céder à la course effrénée aux profits. « Pour notre part, l'objectif n'est pas de réaliser des marges indécentes. Séquano résidentiel est l'émanation d'un outil public, imprégné par la préoccupation de l'intérêt général », assène Virginie Gicquel. Concrètement, cela se traduit par des marges qui peuvent être plus modestes et par des opérations immobilières exemplaires en termes de qualité et de respect de l'environnement.

Séquano résidentiel met un point d'honneur à s'inspirer des exigences des aménageurs de la Maison Séquano en matière de construction bas carbone et de qualité architecturale. « Quand on intervient dans une opération dont nos collègues mettent en œuvre une concession, on se doit d'être très bon élève sur la performance énergétique, l'emploi de matériaux biosourcés ou l'économie circulaire, bien au-delà des obligations réglementaires. Et quand nous intervenons en dehors, le pli est pris ! », avance la directrice. De quoi séduire les collectivités les plus ambitieuses en matière de transition écologique. ●



© Séquano

VIRGINIE GICQUEL,
DIRECTRICE GÉNÉRALE
DE SÉQUANO RÉSIDENTIEL

La première filiale de la Maison Séquano entend conjuguer rentabilité et utilité sociale, dans une logique gagnant-gagnant avec les territoires.



Résidence de logements sociaux réalisée pour le compte d'ICF Habitat - La Sablière à Bondy.

Les Villages d'Or



Des résidences qui rajeunissent les seniors !

LOGEMENTS NON MEUBLÉS PENSÉS POUR LES SENIORS ■ UN RÉGISSEUR QUI ANIME ET FAIT VIVRE LA RÉSIDENCE ■ UN CLUB-HOUSE POUR SE RETROUVER ET ÉCHANGER ■ UNE CONVIVIALITÉ APPRÉCIABLE AU QUOTIDIEN ■ LA PROXIMITÉ DES COMMERCES ET TRANSPORTS EN COMMUN ■ DES SERVICES À LA CARTE POUR QUE RIEN NE SOIT IMPOSÉ ■ POSSIBILITÉ D'ACHAT OU DE LOCATION.

70 RÉSIDENCES SENIORS PARTOUT EN FRANCE

CONTACT

04.67.13.85.90
ou www.lesvillagesdor.fr

Les Villages d'Or



Commerces de la Zac de l'Ecoquartier des Docks.

Séquano patrimoine rapproche l'aménageur des habitants

Avec cette nouvelle entité, la Maison Séquano entend replacer les commerces de proximité au cœur des futurs quartiers, au plus grand bénéfice des habitants.

C'est une conviction ancienne partagée par l'ensemble des équipes de la Maison Séquano : pour qu'un nouveau quartier soit vivant, il faut qu'il dispose de commerces utiles au quotidien. Cette philosophie du « sur-mesure » est au cœur du positionnement de Séquano patrimoine.

Des activités commerciales choisies avec soin

Séquano patrimoine définit en amont, avec la collectivité, les typologies de commerces nécessaires aux besoins du futur quartier. « On part du principe que les commerces de proximité se structurent en pôles et non en linéaire », explique Joël Sousa, président de la nouvelle filiale. Ainsi, dans la 1^{re} opération de la société à Saint-Ouen-sur-Seine, 3 000 m² ont été identifiés, répartis en deux pôles complémentaires. L'un comprend les commerces de première nécessité : une supérette, une boulangerie... L'autre, plus intimiste, accueille des activités liées à la santé et au bien-être : un centre médical, une pharmacie, une boulangerie. De quoi répondre efficacement aux attentes des nouveaux habitants.

Des loyers accessibles, pour des commerces pérennes

L'idée est pragmatique : ne pas demander aux futurs commerçants des loyers dissuasifs, quitte à rogner sur les marges du bailleur. « La moyenne, c'était 300 à 350 €/m² par an. Nous visons 200 à 250 €/m² », décrit Joël Sousa. Pour certaines activités spécifiques, comme un réparateur de vélos, le loyer pourrait même descendre à 100 €/m². L'objectif ? Permettre l'installation rapide de commerces utiles et proposer un modèle économique équilibré dans la durée. Cette stratégie de long terme doit aussi satisfaire les élus, soucieux de voir émerger des quartiers dynamiques.

Un aménageur qui connaît les attentes du terrain

Forte de son ancrage local, la Maison Séquano est à l'écoute des collectivités pour comprendre les besoins spécifiques de chaque nouveau quartier. « Nous demeurons à l'écoute constante des élus », affirme Joël Sousa. La jeune pousse compte aussi sur un avantage décisif : lorsqu'il cède les charges foncières, l'aménageur fixe des règles strictes aux promoteurs qui permettent techniquement et financièrement ensuite l'installation des commerces souhaités par Séquano patrimoine.

Avec cette stratégie offensive, la nouvelle foncière dédiée aux rez-de-chaussée actifs de la Maison Séquano entend devenir un outil de l'aménagement de quartiers nouvelle génération, dans lesquels les attentes des habitants sont au cœur de la démarche. Les premières opérations engagées dans les mois à venir permettront d'apprécier si cette approche innovante répond efficacement aux enjeux des villes de demain. ●



© Séquano

JOËL SOUSA,
PRÉSIDENT DE
SÉQUANO PATRIMOINE

250 €/m²

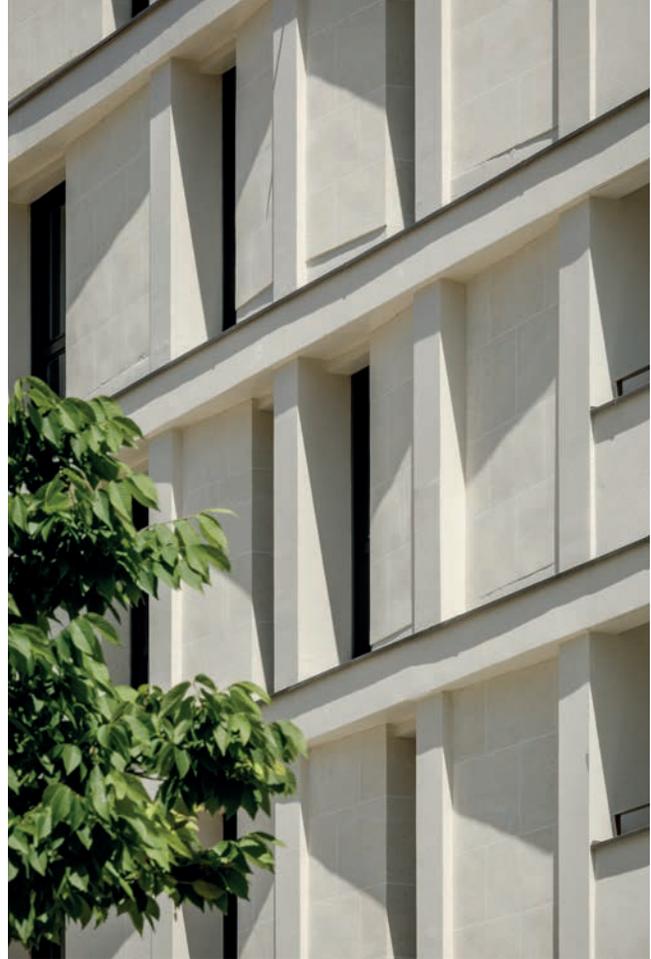
Loyer moyen annuel visé pour les commerces (contre 350 €/m² environ pour le loyer du marché).

3 000 m²

Surface commerciale identifiée sur la 1^{re} opération de Séquano patrimoine à Saint-Ouen-sur-Seine.



Carrière Massangis, Massangis



City-Lights, Noisy-le-Sec

Verrecchia, de la carrière à l'habitat

Découvrez l'univers Verrecchia sur :
groupeverrecchia.com

Eliasun : une révolution durable en plein cœur urbain

Eliasun œuvre depuis une dizaine d'années dans l'ensemble des métiers de la promotion immobilière. À ce titre, Eliasun a évolué dans le monde de la réhabilitation, mais aujourd'hui son activité principale est la conception d'équipements culturels et collectifs neufs et elle intervient en Île-de-France pour concevoir des logements basés sur des solutions mêlant mixité d'usage et durabilité.



© DR

ENTRETIEN AVEC...

Antoine Lemonnier,
Président d'Eliasun.

Quelle est la particularité de votre structure ?

Nous avons une forte culture du contenu, c'est-à-dire que nous nous intéressons à la question des usages et à l'intégration, au sens social, du bâtiment dans la ville. Ceci nous pousse à inventer une nouvelle urbanité et à proposer des innovations un peu plus fortes, aussi bien sur des questions de mixité, d'écologie, que sur les manières de construire, de penser les espaces collectifs.

Votre structure repose sur des valeurs fortes de durabilité, pouvez-vous nous les expliquer ?

Lorsque nous proposons des réalisations, nous nous intéressons autant à l'urbain, qu'aux populations ainsi qu'à la volonté politique. Évidemment, la qualité architecturale est également primordiale. Celle-ci se traduit par une ligne de durabilité. C'est-à-dire que ce que nous imaginons doit perdurer. Pour cela, nous nous efforçons de trouver un chemin entre les besoins des populations et la nécessité de transmettre un bien suffisamment proche d'elles pour qu'elles puissent s'en saisir et continuer de le faire exister. C'est essentiel de

léguer aux habitants des réalisations qui correspondent à leur ADN, sinon le bâtiment ne vivra pas au-delà du moment où vous le transmettez.

Comment cela se traduit-il dans votre approche ?

Nous sommes une structure de taille modeste d'une quinzaine de personnes, ce qui nous permet d'être assez agiles. Aujourd'hui, les élus locaux cherchent de l'innovation, mais aussi de l'engagement envers une vision politique afin que celle-ci soit déclinée en projet. C'est notamment ce qui fait notre particularité : nous sommes une équipe qui se met au service du politique en apportant des



© Pierre L'Excellent - Eliasun - Vertikhome

VertikHome,
Bobigny.

« Le véritable enjeu, c'est d'adapter une urbanité plus prospère, orientée sur les familles et le parcours résidentiel et de développer des équipements en lien avec les demandes locales des populations. »

idées innovantes. Nos terrains d'action se trouvent principalement dans l'est de l'Île-de-France. Ce sont des marchés fantastiques qui laissent la place à l'imagination, car il s'agit de territoires complètement à réinventer. Il faut créer de la nouvelle mixité, détruire des ensembles, reconstruire... C'est très intéressant. Ces territoires gagnent en prospérité et je pense que pour les vingt prochaines années, ce seront les endroits où l'on va réaliser les plus beaux projets.

Quels sont aujourd'hui les enjeux les plus importants pour votre structure ?

À notre échelle de promoteur, l'un des enjeux principaux est de combiner une ambition politique et un coût technique dans la construction d'un bâtiment, avec des moyens qui évoluent parfois lentement. Je pense ainsi que le véritable enjeu, c'est d'adapter une



© DR
Le projet Grand Angle à Bobigny en co-promotion avec Séquano Résidentiel.

urbanité plus prospère, orientée sur les familles et le parcours résidentiel et de développer des équipements en lien avec les demandes locales des populations. Et, donc, de faire bouger les lignes sur les territoires, mais pas trop vite, pour éviter de se retrouver complètement en décalage avec la population. Faire muter les territoires sans exclure, donc apporter du service, de la qualité, sans mettre de côté personne. Ainsi, sommes-nous, en quelque sorte, le bras armé de ce développement.

Notre volonté, c'est d'être un outil au service de la collectivité pour réaliser cette ambition.

Concrètement, comment cela se traduit-il dans vos réalisations, notamment avec la Séquano ?

Nous avons toujours intégré dans nos bâtiments des tiers-lieux et donc travaillé sur la question du collectif. Nous sommes actuellement en train de livrer un immeuble à Bobigny en partenariat avec la branche Séquano résidentiel. Il s'agit d'un programme de quatre-vingt-onze logements dans une zone qui se résidentialise à côté du nouveau métro

Pont de Bondy. Il nous semblait indispensable d'y établir un tiers-lieu, tout en proposant une qualité architecturale et un axe écologique fort pour le bâtiment. Nous avons ainsi pensé à créer une salle commune de cinquante mètres carrés non typée, c'est-à-dire sans destination particulière. Dès les premières A.G. de copropriété, et avant même de livrer le bâtiment, le cabinet de conseil qui travaille avec nous proposera aux propriétaires différentes activités réalisables dans cette salle. Le cabinet de conseil continuera de les accompagner pendant l'année qui suivra la livraison afin que les copropriétaires puissent se saisir de l'objet et le fassent exister. Cela nous permet d'avoir un retour d'expérience intéressant et de nous adapter. Ainsi, nous pouvons modifier le règlement de copropriété avec eux et en changer les usages. C'est pourquoi nous nous efforçons de toujours garder un lot de copropriété dans nos programmes, ce qui nous permet d'être présents aux réunions de copropriété, et pas seulement d'agir en tant que promoteur. ●



© DR
La Fabrique Alazard à Bagnolet.

eliasun
building together

VAL-FRANCILIA, LE CŒUR BATTANT À VENIR D'UNE MUTATION URBAINE

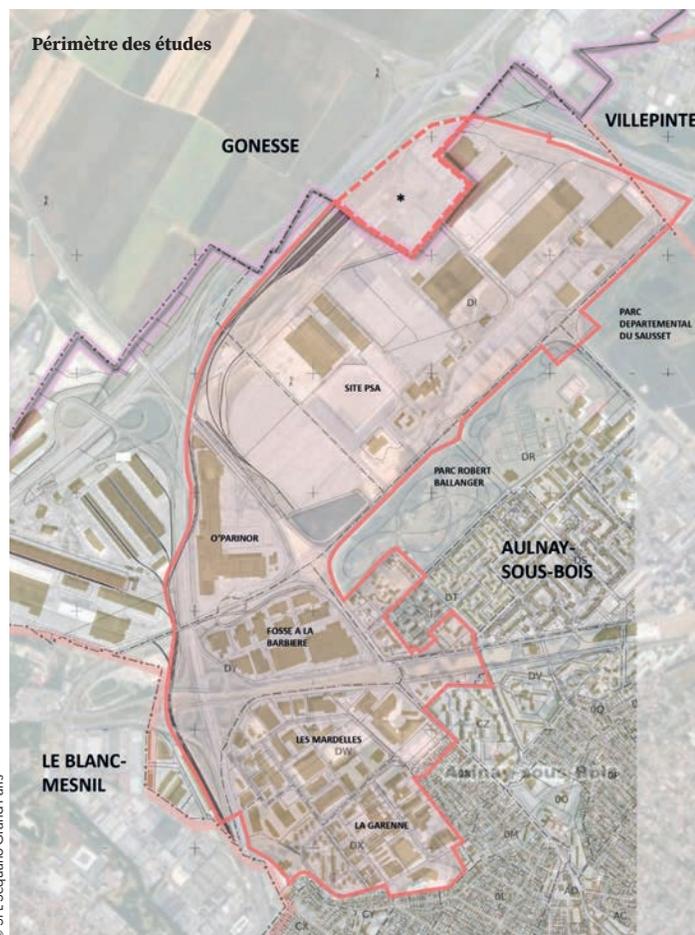
Dans le territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol, plusieurs projets d'envergure dessinent la ville de demain. Focus sur les ambitions pour la transformation du secteur Val-Francilia.

Immédiatement desservi par la future station du Grand Paris, Val-Francilia est composé de zones d'activités économiques (Garenne, Mardelles, Fosse-à-la-Barbrière) et d'importantes infrastructures routières, propriétés du département de la Seine-Saint-Denis. La disponibilité foncière – unique en Île-de-France – autorise à repenser les conditions d'installation des entreprises, pour conforter leur implantation dans le territoire.

En 2023, l'EPT Paris Terres d'Envol a mandaté la SPL Séquano Grand Paris pour engager les études nécessaires à la définition de secteurs d'aménagement de ce vaste périmètre de trois cents hectares. Il s'agit de penser un quartier mixte conjuguant ville habitée, ville productive et ville nature.

L'ambition est de requalifier en profondeur une zone économique vieillissante, tout en tirant parti de l'arrivée prochaine du métro du Grand Paris Express, pour garantir un équilibre entre les différentes fonctions d'une ville d'envergure métropolitaine : habitat, développement économique et cadre de vie.

Le projet n'en est encore qu'aux prémices, mais ses fondements sont d'ores et déjà posés. Plusieurs scénarios sont à l'étude, afin d'établir prochainement un schéma directeur global. Dans l'attente, la ville fourmille déjà : la rénovation des espaces publics de la cité de l'Europe, confiée – elle aussi – aux équipes de la Maison Séquano, vient de démarrer.



© SPL Séquano Grand Paris

- Périmètre du mandat étude
- Site compris dans le périmètre d'étude urbaine (Gonesse-Val-d'Oise)

Et aussi...

Même ébullition créatrice alentour, puisque Séquano mène en même temps les études urbaines relatives au carrefour de l'Europe pour le compte de la Ville et de l'EPT, tandis que la SPL Séquano Grand Paris a en charge celles du pôle gare, ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée des espaces publics alentours pour le compte du Département. ●

Les enjeux du secteur Val-Francilia

- ▶ Créer un nouveau quartier autour de la future gare, repositionner et requalifier la zone économique existante
- ▶ Assurer une connexion harmonieuse entre ce nouveau morceau de ville et les quartiers limitrophes
- ▶ Prendre en compte les enjeux de mobilité et d'accessibilité résultant de l'arrivée du Grand Paris Express
- ▶ Traiter les lisières du futur quartier avec les zones pavillonnaires et parcs alentours.

Faire

la ville

au

quotidien



L'immobilier a changé.

C'est pourquoi Fair' Promotion s'engage depuis plus de 30 ans pour participer au développement urbain de nos régions et faire un immobilier de qualité, plus juste, humain, engagé dans les territoires et durable. Aujourd'hui, nous nous développons au niveau national, pour donner vie aux projets de demain, toujours dans le respect de l'environnement et des nouveaux usages. Résidentiel, commerces, bureaux, hôtels et coliving sont autant de savoir-faire au cœur de notre métier, pour faire vivre notre ambition : **faire la ville au quotidien.**

F'



fair'

promotion

01 76 31 04 65  [fair-promotion.fr](https://www.fair-promotion.fr)

L'ÉCOQUARTIER DES DOCKS, ÉLÉMENT ESSENTIEL DE LA MÉTAMORPHOSE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Avec l'Écoquartier des Docks, Saint-Ouen-sur-Seine opère une métamorphose spectaculaire. Piloté par Séquano dans une ancienne friche industrielle de 100 hectares, ce vaste projet se développe depuis plus de 15 ans. Une ambitieuse démarche environnementale, une programmation mixte, comme ses innovations en matière de mobilité et de concertation citoyenne en font un laboratoire grandeur nature des villes de demain. Immersion dans ce morceau de ville encore en chantier, qui constitue déjà une nouvelle centralité métropolitaine.

En 2007, la ville de Saint-Ouen a confié à Séquano la conception et la réalisation de la Zac de l'Écoquartier des Docks, couvrant une ancienne friche industrielle de cent hectares en bord de Seine. En 2018, la Métropole du Grand Paris est devenue concédante de cette première opération d'intérêt métropolitain, qui représente 25 % de la superficie de la commune.

« L'ambition initiale était de permettre à la Ville de reconquérir ces territoires désertés par l'industrie, pour y développer un véritable quartier mixte alliant logements, activités économiques, commerces et équipements publics », explique le directeur du projet, Toni Richard. A terme, en 2028, le nouveau quartier comprendra 8 000 logements, dont 30 % de logements sociaux, 250 000 mètres carrés de bureaux et activités, des commerces, des équipements et 15 hectares d'espaces verts.

Une démarche EcoQuartier innovante, dès l'origine

Dès les premières études lancées en 2005, Séquano a placé le projet sous le signe de l'innovation et de l'exemplarité environnementale, en anticipant la création du label national ÉcoQuartier (2012). « Nous avons étudié le site sous toutes ses facettes,



© Séquano - A. Schelström



Temporalité

Si le nouveau visage des Docks se dessine déjà, le projet est toujours en phase de construction, la fin des travaux étant prévue à l'horizon 2028. D'ici là, Séquano continuera d'innover et d'échanger avec tous les acteurs concernés : Ville, Métropole du Grand Paris, Région, entreprises, habitants... pour faire vivre sa vision d'un écoquartier mixte alliant dynamisme économique, respect de l'environnement et qualité de vie.

« Nous concevons les aménagements en insufflant une continuité dans le maillage des rues entre les secteurs existants de Saint-Ouen-sur-Seine et le nouveau quartier ».

en tenant compte de l'ensemble des sujets : énergies, eau, espaces publics et espaces verts, déchets, mobilité, mixité des fonctions, mixité des logements, risques, biodiversité, commerces... », détaille le directeur.

Cette approche globale a permis de poser les fondements d'un quartier qui préfigure la ville de demain. Le site est alimenté en énergies renouvelables via le réseau de chauffage urbain de la CPCU (Compagnie parisienne de chauffage urbain), elle-même reliée à l'usine d'incinération des déchets par une ligne de vapeur de 3 MW. La place de la voiture a été limitée, grâce à un maillage de parkings publics en infrastructure. Les mobilités douces sont favorisées. Des pistes cyclables et zones piétonnes offrent aux habitants et salariés un cadre privilégié pour les déplacements non motorisés. La qualité et la diversité des espaces publics ont été pensées pour le confort des habitants : parc, places, squares, jardins partagés, venelles plantées.

La dimension écologique irrigue toutes les composantes du quartier : bâtiments basse consommation, réseaux de collecte et de recyclage des eaux pluviales via des noues paysagères, collecte pneumatique des déchets, îlots de biodiversité, toitures et terrasses végétalisées... « Nous avons poussé la réflexion pour chaque sujet, de la conception globale jusqu'aux prescriptions du cahier des charges de cession des terrains aux promoteurs, pour chaque immeuble », complète Toni Richard.

Co-construction et veille active

Si ces grands principes ont été définis dès l'origine, la méthode de travail évolue vers toujours plus de concertation, pour répondre aux attentes des habitants et acteurs du territoire. Des conseils de quartier regroupant les habitants ont ainsi été mis en place par la municipalité pour coconstruire les aménagements.

« Après la création du Grand Parc des Docks, vaste espace vert de 12 hectares qui faisait défaut à Saint-Ouen, plusieurs espaces verts de proximité ont été programmés. Des jeux pour enfants, des usages pour des activités de détente ou de pratique sportive

ont été imaginés, en fonction de l'expression des conseils de quartier », illustre le directeur.

Par ailleurs, Séquano mène une veille active relative aux innovations en matière d'urbanisme durable, au plan national et international. Le réemploi des matériaux est, par exemple, un axe privilégié sur les dernières tranches du projet. « Nous récupérons des briques issues de la démolition d'un entrepôt pour les réutiliser en façade d'un futur immeuble ».

Une dynamique économique et urbaine renouvelée

Outre son exemplarité environnementale, le quartier des Docks participe au renouvellement du paysage économique et urbain de la ville. De nombreuses entreprises et institutions, attirées par ce site stratégique en lisière de Paris, se sont installées ou vont le faire. Le siège de la Région Ile-de-France occupe déjà près de 100 000 m². D'importantes sociétés comme la SNCF, Alstom, ou le géant suédois IKEA, ont gardé leurs locaux historiques, rejoints par de nouvelles entreprises, comme le bureau d'ingénierie Artelia. « Ces activités génèrent une présence

25 %

de la superficie de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine, soit 100 hectares.

5 000

logements déjà livrés (8 000 au terme de l'opération).

30 %

de logements sociaux.

15 ha

hectares d'espaces verts.

+ de 8 km

de voiries et espaces publics.



Parc des Docks.

© Séquano - F. Baclaire et T. Guyenet



Cours des Lavandières, donnant sur la halle gastronomique Communale.

importante en journée. Nous avons aussi programmé des logements pour les salariés, notamment pour le personnel du futur hôpital Grand Paris Nord ». S'agissant de la desserte en transports collectifs, le quartier est désormais connecté au réseau du Grand Paris Express, avec la ligne 14, dont deux stations offrent un accès rapide au centre de Paris. Séquano travaille sur des projets pour résorber les coupures urbaines, avec une passerelle prévue au-dessus des voies ferrées. « Nous concevons les aménagements pour donner une continuité dans le maillage des rues entre les secteurs existants de Saint-Ouen et le nouveau quartier ».

Une cité fertile en initiatives écocitoyennes

Au-delà des aspects techniques et environnementaux, le quartier des Docks se veut un terrain propice à l'implication des habitants dans leur cadre de vie. Parcs partagés, jardins citoyens, boîtes à dons et autres dispositifs collaboratifs fleurissent, portés par les conseils de quartier mis en place par la municipalité. L'objectif ? Favoriser le développement d'une véritable communauté de voisinage, soucieuse de l'intérêt collectif. Un pari encore en cours de concrétisation, au rythme de l'appropriation des lieux par ses habitants.

Un processus encore en cours

Si le nouveau visage des Docks se dessine déjà, le projet est toujours en phase de construction, la fin des travaux étant prévue à l'horizon 2028. D'ici là, Séquano continuera d'innover et d'échanger avec tous les acteurs concernés : Ville, Métropole du Grand Paris, Région, entreprises, habitants, usagers... pour faire vivre la vision d'un écoquartier mixte alliant dynamisme économique, respect de l'environnement et qualité de vie. ●

250 000
mètres carrés
de bureaux.

45 000
mètres carrés
de commerces.

50 000
mètres carrés
d'équipements.

Les activités économiques phares du quartier

- Siège de la Région Île-de-France : 100 000 m² de bureaux
- Entreprises installées : SNCF, Alstom, Artelia, Saguez & Partners...
- Futur hôpital Grand Paris Nord



3 Questions à Toni Richard, directeur du projet de l'Écoquartier des Docks

« Anticiper les usages de la ville de demain »

Depuis combien de temps travaillez-vous sur ce projet d'écoquartier ?

Je travaille chez Séquano depuis 2009 et j'ai intégré l'équipe en charge des Docks en 2014. Depuis dix ans, je participe à cette mission passionnante de reconversion des Docks pour le compte de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine et de la Métropole du Grand Paris. Voir sortir ce nouveau morceau de ville après plus de 15 ans d'efforts est très enthousiasmant. Les équipes de l'aménagement et de la construction, ainsi que les pôles supports de Séquano, ont mis toute leur énergie et leur savoir-faire dans ce projet unique.

Quel est pour vous le principal défi en termes d'innovation ?

Anticiper les usages de la ville de demain. Entre 2007 et 2028, la société et les modes de vie auront beaucoup changé. Nous innovons au quotidien, pour intégrer au mieux les enjeux émergents : urbanisme résilient face au changement climatique, sobriété énergétique, énergies renouvelables, agriculture urbaine... En accord avec les attentes des habitants, grâce à notre démarche participative.

Comment imaginez-vous le quartier des Docks dans trente ans ?

J'espère qu'il sera devenu un morceau de ville à part entière, pleinement approprié par les Audoniens et les visiteurs. Qu'on y viendra pour se balader dans des rues animées, des squares ombragés, pour des activités culturelles ou sportives, dans un environnement urbain à la fois durable, innovant et solidaire.

Filiale à 100 % de Nexity depuis avril 2023, le Groupe Edouard Denis se réinvente et entend se mettre au service des territoires en misant sur la proximité et le déploiement de réponses sur mesure, susceptibles de répondre aux besoins locaux.

À Bobigny, c'est un projet inédit d'écosystème culturel qui lui a permis de remporter la consultation lancée par Sequano sur la ZAC EcoCité, le long du Canal de l'Ourcq.

« Un acteur de proximité de la fabrique de la ville »

ENTRETIEN CROISÉ AVEC...



Fabien Acerbis,
Président du Groupe
Edouard Denis



Thierry Barbier,
Directeur Général Délégué
en charge du développement
Île-de-France



Najet Hadjour,
Directeur des relations
institutionnelles
Île-de-France



Bruno Lotti,
Directeur des consultations
et des grands projets
Île-de-France

De quelle façon l'offre du Groupe Edouard Denis contribue-t-elle au dynamisme des territoires ?

Fabien Acerbis : Notre Groupe a pour ambition de retisser le lien avec les territoires. Les projets que nous portons sont pleinement inscrits dans les réalités locales. Nous faisons du sur mesure et aspirons à déstandardiser les pratiques de l'immobilier résidentiel. Acteur très présent localement, le Groupe Edouard Denis compte un maillage de 23 agences en France avec une présence historique dans des villes de taille moyenne. Nous sommes une filiale à 100 % du Groupe Nexity, dont l'ADN est d'agir au cœur de la vie

et de la ville, en restant attentifs aux évolutions sociales et économiques, pour concevoir des lieux où l'on vit mieux ensemble.

En bref, quels sont vos axes stratégiques ?

Fabien Acerbis : Depuis avril 2023, le Groupe Edouard Denis est doté d'une nouvelle gouvernance, et en accord avec Nexity, plusieurs axes de développement ont été retenus :

- renouer le lien avec les collectivités quand c'est nécessaire ;
- monter en qualité et viser l'excellence dans la mise en œuvre des projets ;
- diversifier nos champs d'intervention :

acteur multiproduits, nous avons renforcé nos liens avec les grands investisseurs et les gestionnaires de premier rang, afin de leur proposer des solutions utiles aux territoires et fondées sur des économies de projet pérennes ;

- adapter les villes au changement climatique : nous souhaitons être aux avant-postes de l'ambitieuse stratégie bioclimatique du Groupe Nexity. Nous nous efforcerons ainsi d'appliquer au diffus les mêmes niveaux d'exigence environnementale que ceux fixés par les pouvoirs adjudicateurs en secteur d'aménagement.



© Shutterstock

La passerelle Pierre-Simon Girard relie le Parc de la Bergère à la ZAC EcoCité.

Vous venez de remporter à Bobigny une consultation lancée par Séquano dans un contexte concurrentiel très relevé : de quoi s'agit-il ?

Thierry Barbier : Projet urbain et social engagé depuis 2007, la Zone d'aménagement concerté Écocité-Canal de l'Ourcq à Bobigny fait partie des ZAC d'intérêt communautaire d'Est Ensemble sous concession d'aménagement de Séquano. Le projet EcoCité a pour objectif la mutation progressive d'un secteur à requalifier en véritable quartier urbain mixte. La séquence Bergère, pièce de l'axe ex-RN3/Canal de l'Ourcq, fait l'objet d'un Contrat d'intérêt national. C'est l'un des coeurs battants du Grand Paris qui relie le bassin de la Villette au Pont de Bondy autour d'une ambition partagée de

« L'ingénierie de projet du Groupe a permis le déploiement d'usages d'intérêt général en rez-de-ville. »

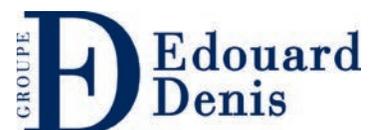
reconquête résidentielle et paysagère des berges du Canal de l'Ourcq. Dans le cadre de ce projet lancé par Sequano en partenariat avec la Ville de Bobigny et l'EPT Est Ensemble, nous avons choisi de nous démarquer en proposant une réponse innovante autour de la culture sur ce site stratégique, situé en bordure du Canal de l'Ourcq et en entrée de ville de Bobigny. Ce projet est celui du renouveau pour le Groupe.

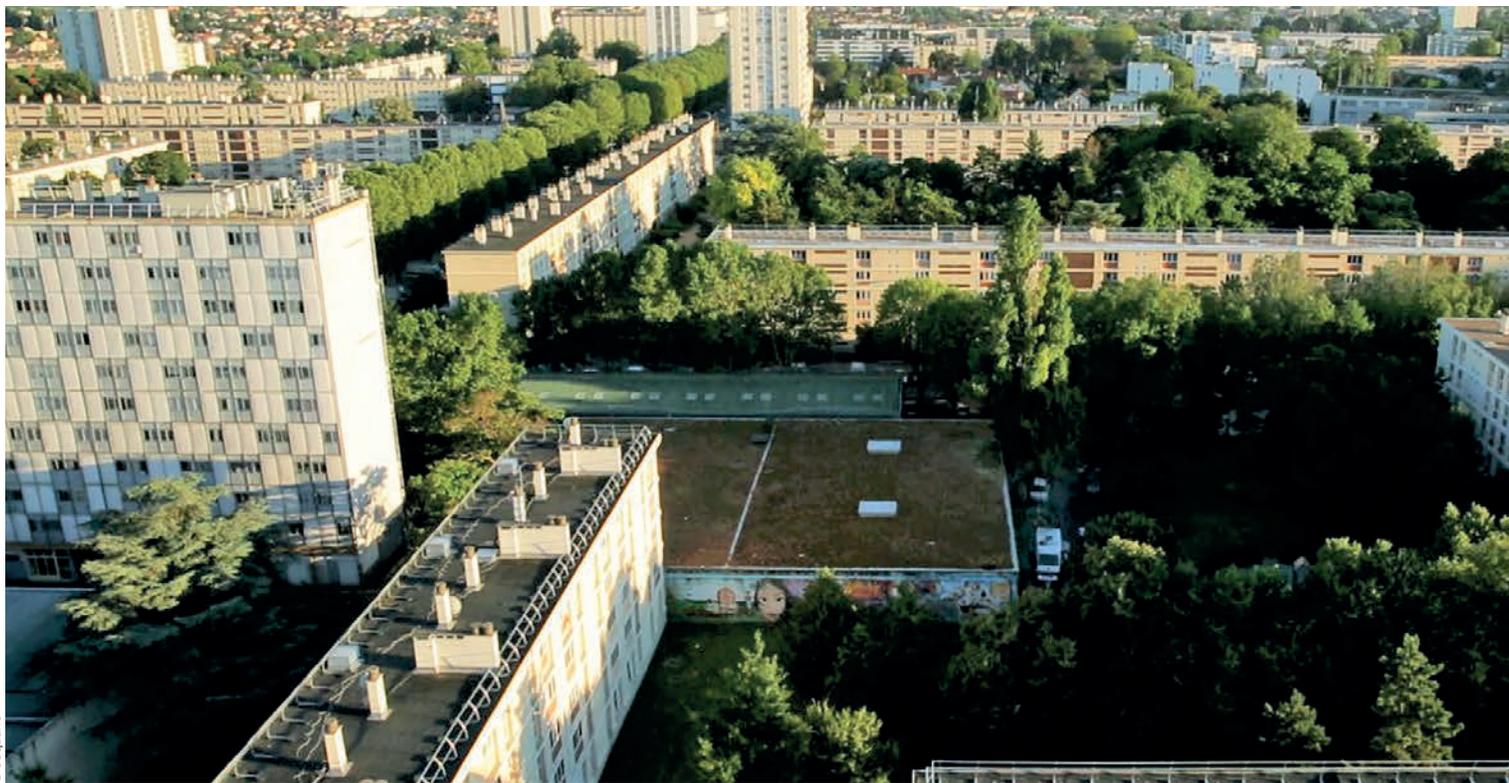
Au-delà de la mise en valeur de la culture, on peut parler d'un vrai projet d'écosystème culturel : quels sont ses atouts ?

Bruno Lotti : Depuis l'instauration de la charte « 1 Immeuble, 1 oeuvre », l'art fait partie intégrante des projets immobiliers. Pourtant, l'intervention culturelle se limite le plus souvent au traitement graphique des palissades et à l'implantation d'une oeuvre d'art pérenne au sein de la résidence. À Bobigny, le Groupe Edouard Denis propose d'aller au-delà par une

programmation culturelle et artistique des socles permettant de créer des synergies et d'ouvrir la résidence sur la ville pour en faire l'un des maillons de l'archipel culturel de l'axe ex-RN3/ Canal.

Najet Hadjour : C'est pourquoi nous prévoyons l'implantation de 9 ateliers d'artistes le long du Canal de l'Ourcq. Ils entreront en résonance avec une brasserie le long de la future promenade Asturienne et avec une librairie : Bobigny, ville-préfecture de 60 000 habitants n'en disposait pas jusqu'à présent. L'ensemble sera animé par Quai 36, AMO culture de référence. L'ingénierie de projet du groupe a permis le déploiement d'usages d'intérêt général aux modèles économiques à soutenir. ●



© Séquano
Vue du quartier des Rosiers.

SÉQUANO, APPUI D'UNE RÉNOVATION D'AMPLEUR À SARCELLES

La ville de Sarcelles poursuit sa mutation, avec la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) des quartiers des Lochères, Rosiers et Chantepie. Séquano a été désigné opérateur pour trois quartiers (Watteau, Paul-Valéry et Rosiers), afin d'accompagner la commune du Val-d'Oise dans la déclinaison opérationnelle de son chantier de rénovation.

Séquano « s'attaque » à une réalisation d'ampleur à Sarcelles. Le projet urbain, d'une durée estimée à huit ans et financé notamment par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), prévoit de nombreuses démolitions, la requalification d'espaces publics, ainsi que la construction de nouveaux logements et équipements. C'est au terme d'une procédure de consultation disputée que Séquano a été choisi par la municipalité, à la fin de l'année 2022, en tant qu'aménageur de cette opération d'envergure. Sa mission : piloter et accompagner la transformation et la rénovation

des quartiers Watteau, Paul-Valéry et Rosiers, qui s'étendent sur une dizaine d'hectares et rassemblent plus de 6 000 habitants. Le projet, initié par la Ville, vise à « désenclaver ces secteurs, requalifier les espaces publics et créer de nouveaux équipements publics », résume un communiqué. Concrètement, le programme prévoit la réhabilitation de 1 879 logements, la résidentialisation de 2 442 logements et la démolition de 522 logements locatifs vétustes. Des voies piétonnes et cyclables verront le jour, les écoles feront peau neuve, tandis que près de 500 nouveaux logements sortiront de terre.



Dans le Val-d'Oise, Séquano intervient à Bezons, en tant que concessionnaire de la Zac des Bords-de-Seine. L'aménageur est aussi présent dans les Yvelines, à Achères, en tant que concessionnaire de la Zac de la Petite-Arche.

Un mail planté et des écoles modernisées

Plusieurs objectifs ont été fixés pour le quartier Watteau. Il s'agit de contribuer à l'amélioration du cadre de vie, notamment par la création d'un mail planté, la diversification de l'offre de logements et des fonctions urbaines, ainsi que la requalification des espaces publics.

Dans le secteur Paul-Valéry, l'intervention visera à recréer une maille urbaine structurée et à réorganiser le stationnement. Quant au secteur Rosiers, le projet entend restructurer et valoriser le groupe scolaire Pierre-et-Marie-Curie.

Des maîtres d'œuvres et bureaux d'études désormais à l'œuvre aux côtés de l'aménageur

Séquano a récemment désigné les architectes-urbanistes et bureaux d'études qui l'épauleront dans la réalisation des missions de conception et de mise en œuvre de ce projet urbain ambitieux.

Les équipes devront s'atteler à ce projet complexe durant les huit prochaines années. La municipalité, pour sa part, a engagé la concertation. Elle a d'ores et déjà réalisé un film recueillant le témoignage d'habitants sur leur attachement au quartier. Une exposition photo a également immortalisé des administrés. ●



© Google earth

Vue aérienne des quartiers Watteau, Paul-Valéry, Rosiers.



3 Questions à Jérôme Chessé, directeur de projets

« Faire sortir de terre des logements de qualité... »

En quoi ce projet de rénovation urbaine est-il ambitieux ?

C'est une opération ambitieuse parce que son périmètre s'étend à trois quartiers (Watteau, Paul-Valéry et Rosiers) et parce que son budget global est estimé à plusieurs dizaines de millions d'euros. C'est aussi un projet très complexe, en raison du nombre d'acteurs impliqués et des nombreuses contraintes techniques. C'est donc un très beau défi à relever.

Quels seront les principaux défis à surmonter selon vous ?

Il y aura avant tout un challenge réglementaire et administratif, avec des procédures souvent lourdes, qu'il faudra mener de front sur les plans environnemental, urbanistique... Ensuite, la coordination avec tous les partenaires sera cruciale : la Ville de Sarcelles bien sûr, mais aussi l'ANRU, les bailleurs sociaux, les entreprises retenues... Il faudra veiller à la bonne articulation des interventions de chacun. Enfin, obtenir l'assentiment des habitants sera essentiel : nous devons les convaincre des bienfaits de cette transformation pour leur futur cadre de vie.

Quelles sont vos ambitions pour ce projet ?

Elles sont multiples ! Faire sortir de terre des logements de qualité, des équipements publics modernes et adaptés aux besoins... Mais aussi, redonner vie, dynamisme et attrait à des quartiers aujourd'hui délaissés. Qu'ils deviennent des lieux où il fait de nouveau bon et bien vivre, attractifs tant pour leurs habitants actuels que pour de nouvelles populations. Ce sera la marque de la réussite de notre mission.

EST ENSEMBLE : RENOUVELER LA VILLE AU CŒUR DE LA MÉTROPOLE

Le long du canal de l'Ourcq et dans plusieurs quartiers NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain), les équipes de la Maison Séquano pilotent sept opérations d'envergure, qui incarnent la vision audacieuse de la métropole durable du XXI^e siècle portée par le territoire. Plongée au cœur de cette réinvention urbaine, en compagnie de Céline Léon, directrice de projets.

Tourner la ville vers son canal, avec l'aménagement de la Plaine de l'Ourcq

C'est un long ruban de 200 hectares – situé le long du canal de l'Ourcq – qui est en train de se métamorphoser. Un territoire marqué par une histoire industrielle forte, qui recèle un potentiel d'aménagement exceptionnel pour construire la métropole durable du XXI^e siècle. La valorisation des berges du canal, la mixité des fonctions, l'apaisement des mobilités, la renaturation, la création de nouveaux espaces publics. Telles sont les lignes directrices qui guident l'aménagement de la Plaine de l'Ourcq.

Zac Ecocité-canal de l'Ourcq à Bobigny,
aménagée par Séquano pour le compte d'Est Ensemble.





© Séquano - F. Badaire et T. Guyenet

Ouverture d'une nouvelle rue dans la Zac QDPO à Noisy-le-Sec.

200ha

Superficie totale du grand projet de la Plaine de l'Ourcq.

1 500

arbres déjà plantés dans les 4 Zac Séquano de la PDO.

100%

des logements construits dans la PDO certifiés a minima HQE 7 étoiles.

3

nouveaux traités de concession discutés en 2023-2024 entre la SPL Séquano Grand Paris et Est Ensemble.

Temporalité : un horizon 2030 pour une métropole durable

Environ 60 % du programme de la Plaine de l'Ourcq ont été réalisés ou sont en cours de réalisation. La suite de l'histoire continue de s'écrire, pour un achèvement à l'horizon 2030, qui devrait être marqué par l'arrivée de plusieurs transports structurants : ligne 15 du Grand Paris Express et T-Zen 3. Les opérations de renouvellement urbain s'engagent pour leur part, la mise en œuvre de ces projets devant porter ses fruits dans la même temporalité.

« L'objectif est de créer un cadre de vie agréable, en transformant une zone longtemps hostile et enclavée, afin de permettre une réelle couture urbaine entre les quartiers et de permettre aux habitants d'Est Ensemble un meilleur accès au canal de l'Ourcq, espace naturel majeur de leur territoire », explique Céline Léon.

Premier axe structurant : la reconquête – en cours – des berges du canal, qui se concrétise notamment par leur élargissement, la désimperméabilisation et la renaturation, mais aussi par la création de cheminements permettant aux habitants de rejoindre plus facilement le canal et la création de quais et ports destinés à favoriser le report modal du transport de marchandises de la route vers le fluvial.

Deuxième orientation : insuffler de la mixité par la création de bureaux, de commerces, de locaux d'activités économiques et de logements, pour que les nouveaux quartiers ne soient pas

« La Plaine de l'Ourcq, c'est la métamorphose d'un territoire industriel en une métropole durable du XXI^e siècle. »

seulement résidentiels. « Avec un fort taux de chômage des jeunes peu qualifiés, il était impératif d'attirer des entreprises et des emplois », souligne la directrice de projets.

Enfin, la question des mobilités a été travaillée pour faciliter les déplacements, avec notamment la création de trois passerelles piétonnes et cyclables pour mettre un terme à l'infranchissabilité historique du canal.

En phase avec l'ambitieux PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) d'Est Ensemble, le projet de la Plaine de l'Ourcq s'attache à dépasser les seules obligations réglementaires en termes de développement durable : application du référentiel aménagement durable, inscription dans les objectifs du Pacte bois-biosourcés (Fibois), respect du seuil de la RE2020 supérieur à celui en vigueur, réflexion systématique sur le réemploi, réflexions pour l'égalité des genres dans la ville... Les espaces publics sont, pour leur part, pensés comme supports de la renaturation et de la gestion alternative des eaux pluviales, dans un territoire encore trop carencé en mètres carrés d'espaces verts par habitant, au regard des normes de l'OMS et en comparaison avec d'autres territoires plus favorisés de la Métropole.

« Des milliers de mètres carrés de sols, jusqu'à imperméabilisés, redeviennent vivants », souligne Céline Léon.

Agir pour le renouvellement des quartiers

En 2023, la SPL Séquano Grand Paris a été retenue par Est Ensemble pour piloter trois nouveaux projets de renouvellement urbain, aux caractéristiques différentes, mais qui partagent les mêmes objectifs ambitieux de développement durable et d'amélioration du quotidien des habitants.

A l'Abreuvoir à Bobigny, la SPL travaille en collaboration étroite avec le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat, pour adapter la cité-jardin imaginée par Emile Aillaud aux enjeux du XXI^e siècle : transformation de l'espace vert central de quatre hectares en un parc support d'usages variés pour les habitants et en réservoir de biodiversité, requalification des espaces publics existants, restructuration de certains secteurs, réflexion sur les polarités commerciales...

A Bagnolet, la SPL interviendra dans le même temps pour transformer les quartiers de la Noue et des Malassis-Thorez, avec deux approches différentes : si l'enjeu du projet de la Noue est de poursuivre l'amélioration de l'accessibilité de la dalle existante et de lui permettre d'être le support d'une renaturation importante comme de nouveaux usages, la dalle des Malassis-Thorez sera, elle, déconstruite pour laisser la place à de nouveaux équipements et espaces publics. Ces chantiers monumentaux seront l'occasion de mettre en œuvre une stratégie de réemploi ambitieuse.

Enfin, à Bondy, la SPL pilotera la transformation du quartier Louis-Auguste-Blanqui, pour davantage de mixité sociale et des espaces publics requalifiés, afin de mieux intégrer ce quartier au reste de la ville. ●

TERRITOIRES



Quartier de l'Abreuvoir à Bobigny.



3 Questions à Céline Léon, directrice de projets

Quels sont les grands défis pour mener à bien ces projets ?

En une phrase, je dirai que notre devoir est de produire une ville adaptée aux enjeux environnementaux et sociaux du XXI^e siècle, dans un cadre financier contraint, en partant d'un territoire fort de ses atouts, mais aussi marqué par des difficultés importantes. Cette ligne directrice posée, les réponses sont multiples, en fonction des projets. Partout, nous veillons à la renaturation massive des espaces publics, à la mixité des programmations résidentielles et à la qualité des constructions.

Comment favorisez-vous l'acceptabilité sociale ?

En fonction des souhaits des élus, nous mettons en œuvre différents types d'initiatives, pour expliquer les projets aux habitants et les impliquer dans la transformation de leurs quartiers : lettres d'informations, permanences régulières sur le terrain, ou participation à des événements de quartier pour répondre aux questions et échanger, ateliers de co-conception des espaces publics... Le travail avec Est Ensemble pour l'insertion sociale - via nos marchés publics -

« Produire une ville adaptée aux enjeux environnementaux et sociaux du XXI^e siècle... »

permet aussi d'associer les personnes rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi et à la transformation de leur territoire. Enfin, nous favorisons l'occupation temporaire de terrains et bâtiments - avant leur transformation - par des associations à but social, environnemental ou portant un projet d'animation, en lien avec le dispositif Tempo lancé par Est Ensemble.

Quel regard portez-vous sur les innovations et la ville de demain ?

La ville de demain devra avant tout être sobre, autonome et résiliente. Cela passe, à mon sens, par la mise en œuvre de solutions simples, plutôt que par une « technologisation » massive : désimperméabiliser, favoriser les mobilités douces, construire des bâtiments économes en énergie et émettant peu de CO₂ durant leur conception, leur vie et leur déconstruction... Les solutions techniques, notamment dans le bâtiment, doivent encore évoluer pour être à la hauteur des enjeux. C'est ce que nous favorisons avec Est Ensemble, en obligeant les opérateurs à dépasser les seules contraintes réglementaires.



Bâtir c'est agir.

La transition écologique est en marche et l'acte de construire, mais aussi l'usage des bâtiments que nous concevons et délivrons, doivent participer à accélérer la réduction globale des gaz à effet de serre.

L'implantation de nos projets, leur conception et les procédés constructifs que nous privilégions, visent également la préservation de la biodiversité, la désimperméabilisation des sols, la mise en place de nouvelles solutions de mobilités, la réduction des consommations d'eau et d'énergies, ainsi que le recyclage et le réemploi de matériaux.

Nos projets sont cadrés, contrôlés et labellisés de façon à répondre à ces exigences et à porter l'ambition, partagée par l'ensemble des collaborateurs du groupe, de contribuer à créer une ville plus vertueuse.

Agir pour
l'humain

Agir pour
la ville

Agir pour
la planète

Découvrez notre démarche sur
corporate.kaufmanbroad.fr

 **KAUFMAN
BROAD**

LE BLANC-MESNIL, UNE MUE URBAINE PORTEUSE D'UNE NOUVELLE CENTRALITÉ



Esquisse de la halle de marché.

Engagée dans une politique de renouvellement urbain volontariste, la municipalité du Blanc-Mesnil s'appuie sur l'expertise de la Maison Séquano, pour mener à bien des projets d'aménagement aux objectifs distincts.

1 Redynamiser le centre-ville

Premier chantier en cours de lancement opérationnel : la Zac du centre-ville, dont le traité de concession a été confié à la SPL (société publique locale) Séquano Grand Paris en avril 2023 par l'EPT (établissement public territorial) Paris Terres d'Envol. « Il s'agit de revitaliser le centre-ville du Blanc-Mesnil, qui, comme de nombreux centres anciens, a perdu son caractère de pôle majeur et attractif de la commune, en raison du développement de zones d'activité périphériques, de la dégradation des habitats, ainsi que de la paupérisation des immeubles résidentiels », détaille Adel Khédir-Clifford, directeur de projets en charge de ces opérations au sein de la Maison Séquano. L'opération prévoit la construction de 420 logements, d'une trentaine de commerces et la réalisation

d'une nouvelle halle de marché, dotée d'un parking de 80 places environ. Le projet prévoit également la requalification et la végétalisation des espaces publics, afin de redonner de la commercialité aux rez-de-chaussée actifs, en cohérence avec les nouvelles constructions

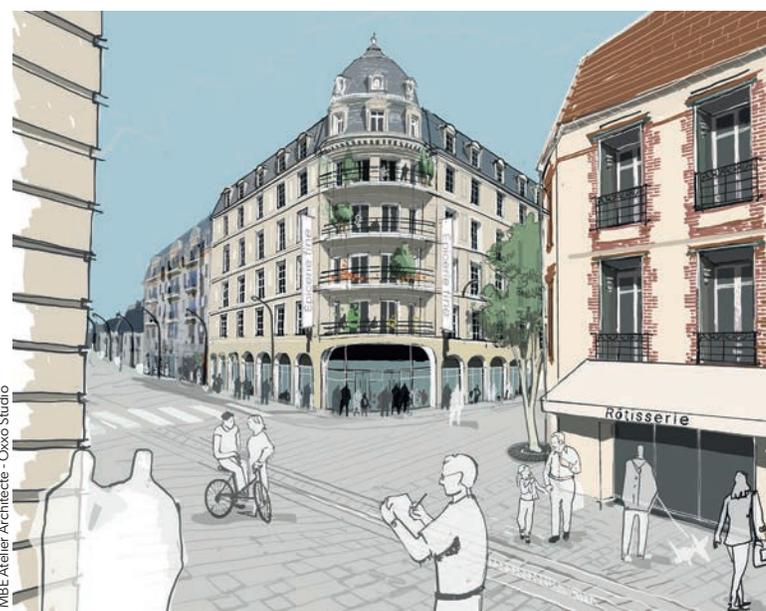
Premières démolitions en 2024, construction de la halle de marché en 2026 : le planning est ambitieux, pour ce vaste programme mixte, dont l'achèvement est envisagé à l'horizon 2034.

Le centre-ville présente un parcellaire morcelé et une pluralité de biens à acquérir, auprès de propriétaires publics et privés. La réussite du projet de requalification repose donc sur la capacité de la SPL Séquano Grand Paris à acquérir un grand nombre de parcelles et lots de copropriété, pour l'essentiel privés, occupés à titre résidentiel et/ou professionnel. L'aménageur mettra en œuvre le programme d'acquisition indispensable au renouveau du quartier, via des acquisitions amiables ou en ayant recours à une procédure d'expropriation. ●



Il s'agit de faire de ces chantiers de formidables leviers de lien social. »

ADEL KHÉDIR-CLIFFORD,
DIRECTEUR DE PROJETS.



Esquisse du centre-ville aménagé.



3 Questions à Adel Khédir-Clifford, directeur de projets

Deux opérations complexes qui se télescopent dans le temps : un casse-tête pour les équipes ?

Disons que c'est stimulant ! Ces projets mobilisent des compétences complémentaires, ce qui permet une montée en compétence collective. En termes de calendrier, ils sont suffisamment espacés pour qu'il soit possible de se consacrer pleinement à chacun.

Quid des synergies envisageables entre les deux programmes ?

L'écoquartier de La Molette pourra bénéficier du rayonnement de la nouvelle centralité développée autour du centre-ville rénové. Et certaines innovations testées dans la Zac du centre-ville – d'une échelle plus réduite – pourront être reprises lors de la mise en œuvre du projet de La Molette,

Comment impliquez-vous la population blanc-mesniloise ?

Par des dispositifs variés, pour coconstruire ces projets, recueillir les attentes... Nous projetons de travailler dans le cadre de partenariats avec des associations locales, ou des scolaires pour certaines actions d'aménagement. L'idée est de faire de ces chantiers de formidables leviers de cohésion.

2 La Molette, un projet d'écoquartier de dimension métropolitaine

A quelques encablures du centre-ville, prend forme un autre projet d'aménagement, porté cette fois-ci par la Métropole du Grand Paris : la requalification de la zone d'activité de La Molette, ancienne zone industrielle enclavée, aujourd'hui occupée par des locaux d'activité peu qualitatifs, qui génèrent de nombreuses nuisances pour les riverains. L'ambition ? Faire sortir de terre 5 000 logements dans un écoquartier résidentiel de 48 hectares, intégrant une programmation de commerces de proximité et de nouveaux équipements publics autour d'un campus éducatif trilingue.

Cœur du dispositif : la création d'un grand parc paysager de 7 hectares, propice à la balade et aux mobilités douces, qui bordera une coulée verte bordant l'ancien rû de La Molette. Partout, l'accent sera mis sur la végétalisation, avec des îlots dont 30 % de la surface seront en pleine terre.

Si les contours de ce futur morceau de ville restent à préciser, le cap est clair : bâtir un quartier innovant, qui fasse la part belle au végétal, à la mixité des fonctions et à l'innovation architecturale.

La création d'une Zac est en cours, avec l'objectif de confier la réalisation de ce programme au moyen d'une concession d'aménagement dans le courant de l'année 2024. ●

Et aussi...

Outre ces deux projets phares, la Maison Séquano accompagne la Ville du Blanc-Mesnil et l'établissement public territorial dans d'autres chantiers urbains d'importance. Par exemple, pour les études – en voie d'achèvement – menées à propos de l'avenir du quartier des Tilleuls, qui permettent désormais d'envisager la création d'une opération d'aménagement en 2024, dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) engagé par l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine).



© Nido Films et Nominéo

Perspective du parc de La Molette.

Constructa
Les Éditeurs
Urbains.

OLYMPIA

Le nouveau Aulnay-sous-Bois



⁽¹⁾
TVA
5,5%

⁽²⁾
LOI
PINEL+

⁽³⁾
PTZ
PRÊT
À TAUX 0%

Olympia au cœur du Grand Paris

Appartements neufs
du 2 au 5 pièces,
Edgar Degas à Aulnay-Sous-Bois.

Rencontrez-nous à l'espace de vente :
Rue Georges Seurat 93600
à l'angle avec le Cours Salvadore Allende



0 805 23 46 00
1964.immo

1964, S.A.S. au Capital de 1.540.000 euros dont le siège social est 134 Boulevard Haussmann 75008 Paris France, RCS de Paris 347 461 246. (1) Sous réserve d'éligibilité (2) Réduction d'impôt pour l'acquisition d'un logement neuf situé dans certaines zones géographiques, destiné à la location pendant 6 ans ou 9 ans à un loyer plafonné, et à des locataires sous plafonds de ressources. Les conditions sont définies à l'article 199 novovicies du code général des impôts tel que modifié par la loi de finances pour 2021. La réduction d'impôt sur le revenu est de 12% pour 6 ans de location ou 18% pour 9 ans de location, calculée sur le prix d'acquisition du bien retenu dans la limite livraison est susceptible d'entraîner la perte du bénéfice de la réduction d'impôt. Cette réduction d'impôt est prise en compte pour le calcul du plafonnement global de certains avantages fiscaux visés à l'article 200-0 A du CGI. Le réservataire dispose d'un droit de rétractation de 10 jours (article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation). (3) Sous réserve d'éligibilité RCS Constructa Paris B065805822. Illustration à caractère d'ambiance, non contractuelle. Libre interprétation de l'artiste. Architecte : H2o Architectes - Illustrateur : Views - 02/2024.

AULNAY-SOUS-BOIS, TERRE DE MUTATIONS URBAINES

Aulnay-sous-Bois porte l'ambition de valoriser son extraordinaire potentiel. La Maison Séquano y pilote plusieurs opérations d'envergure, en lien étroit avec la municipalité et l'EPT Paris Terres d'Envol.



© Google earth

Gare de la ligne 16, carrefour de l'Europe à Aulnay-sous-Bois.

Dans le quartier de La-Rose-des-Vents, la Zac des Aulnes vise à résorber la coupure urbaine de l'ex-RN2, en désenclavant cet îlot jusqu'ici refermé sur lui-même.

« L'objectif est de diversifier le tissu urbain, en tirant parti des délaissés fonciers, pour créer un véritable pôle de centralité », décrypte Damien Griffaton, directeur de projets de la Maison Séquano, en charge de plusieurs concessions aulnaysiennes.

Au programme de la dernière phase de cette opération, vingt mille mètres carrés de logements nouveaux, des commerces, une halle et une place de marché, ainsi qu'une maison des solidarités, pour remplacer l'ensemble immobilier dégradé du Galion, aujourd'hui démolli.

La création d'un maillage viaire complémentaire rendra le quartier plus traversant, en prolongeant les axes nord-sud et la desserte des différents îlots et en créant une nouvelle place de l'Église.

Une gare du Grand Paris Express très attendue

La Zac des Aulnes profitera – à terme – d'un atout de taille : l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express, qui reliera Saint-Denis Pleyel à Noisy-Champs. « Cette future gare, située à l'ouest de la ZAC, participera au désenclavement du quartier de la Rose-des-Vents », précise Damien Griffaton. Avec un temps de trajet vers Paris divisé par quatre, elle dynamisera cette entrée de ville.



© Aulnay-sous-Bois

Les Chemins de Mitry-Princet.

Autre projet structurant : la concession d'aménagement des Chemins de Mitry-Princet. Située à l'entrée nord de la ville, elle vise à requalifier deux quartiers aux problématiques distinctes. D'un côté, le site Princet constitué d'un tissu d'immeubles anciens et d'un habitat pavillonnaire, qui connaît une mutation immobilière devant être encadrée, pour préserver une cohérence architecturale et conforter l'offre commerciale de proximité. De l'autre, le secteur de Mitry-Ambourget, qui nécessite une requalification en profondeur, pour agir sur la vétusté du bâti et les carences en équipements publics. Au programme notamment, le renouvellement de l'offre commerciale de la place de la Victoire, la requalification des espaces publics, la création de programmes logements neufs et diversifiés et la résidentialisation de copropriétés dégradées.

Une démarche éco-responsable revendiquée

Ces projets aulnaysiens portent la marque de la Maison Séquano, avec au premier chef une exigence environnementale revendiquée. « Nous accordons une attention primordiale à la qualité des espaces publics », insiste Damien Griffaton, « avec beaucoup d'innovations, comme la gestion alternative des eaux pluviales ou le réemploi de matériaux. »

La concession Mitry-Princet va encore plus loin, en expérimentant des dispositifs éco-responsables pour ses aménagements paysagers. Elle est lauréate d'un appel à projets régional soutenant les écoquartiers. « Cela pousse la Maison Séquano à tester des solutions vertes avant-gardistes », indique le directeur de projets. De quoi faire de cette opération une vitrine grandeur nature de la ville de demain. ●



La future gare dynamisera cette entrée de ville et participera au désenclavement du quartier. »

DAMIEN GRIFFATON, DIRECTEUR DE PROJETS.



© Lavergne et HYL

Vue sur place de l'église, Square des Aulnes.

© Eiffage Immobilier Ile-de-France & Verrecchia / Wilmette & Associés



Perspective de la future gare.

20 000 m²

Surface de nouveaux logements prévus sur l'emprise de l'ensemble immobilier Le Galion, actuellement en démolition.



Temps de trajet vers Paris divisé par quatre, grâce à la ligne 16 du Grand Paris Express.



DEA CAPITAL

REAL ESTATE

CRÉATEUR DE VALEUR POUR NOS CLIENTS
VALORISER LES TERRITOIRES PAR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

DEACAPITALRE.EU

Entretien avec **Damien Griffaton**, directeur de projets, en charge du développement de la Zac de La Montjoie dans le quartier de la Plaine Saint-Denis

« Plaine Commune, un territoire en voie de durabilité »

Plaine Commune fourmille de projets d'envergure, à l'image de ce territoire en pleine mutation. Séquano est concessionnaire de plusieurs opérations d'aménagement dans ce territoire qui compte neuf communes.

Retour sur ces opérations phares avec Damien Griffaton, directeur de projets, en charge du développement de la Zac de La Montjoie dans le quartier de la Plaine Saint-Denis.



Quel regard portez-vous sur les transformations de Plaine Commune ?

La Plaine Saint-Denis, anciennement dédiée à l'activité industrielle, fait depuis la fin du XX^e siècle l'objet d'une vaste transformation urbaine, qui a permis la mise en œuvre de nouveaux réseaux de transports urbains, l'accueil de sièges sociaux de grandes entreprises de bureaux et de grands équipements. Plaine Commune est devenu un territoire attractif, qui doit relever de nouveaux défis : engager durablement l'évolution du quartier vers une ville plus mixte, plus

confortable et partagée, répondant aux problématiques environnementales de notre époque.

Quelles sont les grandes opérations en cours ?

La Zac de La Montjoie à Saint-Denis est une illustration parfaite de la mutation complète de ce territoire. La friche industrielle de la fin des années 1980 est devenue un quartier mixte, mêlant bureaux, équipements et logements. La dernière phase de la Zac sera déterminante pour renforcer une mixité qui doit pouvoir être créatrice d'urbanité, de proximité, tout en apportant des réponses concrètes aux problématiques environnementales. Nous allons renforcer la trame verte et bleue en créant de nouveaux espaces végétalisés, en proposant des solutions alternatives à la gestion des eaux de pluie et en luttant contre les effets d'îlot de chaleur par un accompagnement fort des projets de constructions.

Comment garantir la réversibilité des constructions ?

Si la transformation de la Plaine Saint-Denis s'est opérée par l'apport d'une importante et nécessaire mixité programmatique, elle a aussi parfois

fait table rase de la richesse des tissus urbains et des anciennes traces façonnées par l'industrialisation. La volonté des élus du territoire est d'étudier comment préserver l'héritage de ce passé, en recherchant à conserver quelques halles industrielles, à maintenir et mettre en valeur des anciennes voies ferrées, à réhabiliter d'anciens bâtiments d'activités. ●

À RETENIR

Le défi de la ville durable

- La volonté affichée de faire de la Zac de La Montjoie un écoquartier exemplaire : lutte contre les îlots de chaleur urbains, noues paysagères pour la gestion des eaux pluviales, 20 % de pleine terre exigés des promoteurs.
- L'approche environnementale globale à l'œuvre dans ces opérations d'aménagement : réflexion sur les mobilités douces, aspirations à la ville du quart d'heure – à taille humaine –, importance accordée à la nature en ville et à la biodiversité.
- Les défis à relever pour garantir la résilience de ces quartiers face au dérèglement climatique : sobriété énergétique, adaptation au risque d'inondation, îlots de fraîcheur, circuits courts alimentaires...
- La volonté de faire de Plaine Commune un territoire à la pointe en matière de transition écologique et solidaire.



Vue aérienne de la Zac Montjoie.

Les opérations de Plaine Commune

1988 : lancement de la Zac de La Montjoie (Saint-Denis).

2007 : lancement de la Zac de l'Ecoquartier des Docks (Saint-Ouen-sur-Seine).

2011 : lancement du programme de renouvellement urbain Villette Quatre-chemins (Aubervilliers).

2012 : lancement de la Zac Centre-Moutier (Aubervilliers).

2016 : lancement de la Zac Briais Pasteur (Pierrefitte-sur-Seine).

2023 : Attribution de la concession d'aménagement Vieux Saint-Ouen/Cordon/La Motte-Taupin (Saint-Ouen-sur-Seine).

2024 : Attribution de la concession d'aménagement Lafargue-Parmentier (Pierrefitte-sur-Seine).

© Séquano



Square Gisèle-Halimi, Zac Briais-Pasteur à Pierrefitte-sur-Seine.

Réalisé

- ▶ Près de 5 000 logements et 180 000 m² de bureaux dans l'Ecoquartier des Docks.
- ▶ 32 km² d'espaces publics dans la Zac de La Montjoie.
- ▶ 500 logements dans le PRU Villette Quatre-chemins.

À venir

- ▶ Redynamisation commerciale.
- ▶ Renforcement de la trame verte.
- ▶ Réversibilité des constructions.

© Séquano



ENTREPRISE DE TRAVAUX PUBLICS



**VOIRIE ET TERRASSEMENT
TRANCHÉES CONCESSIONNAIRES
ASSAINISSEMENT
TRAVAUX SOUTERRAINS
ENROBÉ • ASPHALTE
PAVAGE, DALLAGE, PIERRE NATURELLE
DÉSAMIANTAGE
RECYCLAGE**



CERTIFICATION ISO 9001-ISO 14001- ISO 45001
CERTIFICATION GÉORÉFÉRENCEMENT

WWW.DUBRAC.COM

AGENCE GRAND PARIS NORD (SIÈGE)
34-36 rue du Maréchal Lyautey
93 200 SAINT-DENIS
Tél. : 01 49 71 10 90

AGENCE GRAND PARIS OUEST
ZI de Neuville
60 240 FLEURY
Tél. : 03 44 89 71 64

AGENCE GRAND PARIS SUD
6 Boulevard Arago
91 320 WISSOUS
Tél. : 01 69 10 19 89

GRAND PARIS GRAND EST : UN TERRITOIRE EN MUTATION



© Atelier Rueille et Urban EcoPages

Etude réalisée pour Villefontaine.

La Maison Séquano est un des acteurs de la transformation du territoire de l'EPT Grand Paris Grand Est. Certains projets sont achevés ou en voie d'achèvement (PRU – programme de renouvellement urbain – du centre-ville de Montfermeil, PRU des Pavillons-sous-Bois), tandis que d'autres sont en cours de développement (Montfermeil, Villefontaine...)



Restructuration du centre-ville de Montfermeil.

Au carrefour de la métropole parisienne et de sa grande couronne, le territoire de Grand Paris Grand Est est appelé à jouer un rôle essentiel dans les prochaines années. La Maison Séquano accompagne et participe au développement de projets structurants, qui visent à améliorer le cadre de vie des habitants et renforcer l'attractivité économique.

À Montfermeil, le centre-ville fait peau neuve

C'est l'un des projets emblématiques du premier programme de renouvellement urbain : à Montfermeil, la requalification du centre-ville historique arrive à son terme avec la livraison d'un parking public souterrain de 118 places et de nouveaux espaces publics, réalisés sous la conduite de Séquano. Ces équipements publics accompagnent la construction de 186 logements et la livraison au premier trimestre 2024 de 40 logements situés au-dessus du futur parking public. « Nous contribuons à la création des conditions pour que les Montfermeillois se réapproprient leur espace public », confie Jérôme Chessé, le directeur de projets de Séquano.

« Nous créons les conditions pour que les Montfermeillois se réapproprient cet espace trop longtemps délaissé »

D'anciennes friches renaissent aux Pavillons-sous-Bois

Autre défi de taille pour l'aménageur public : reconvertir d'anciennes friches industrielles laissées à l'abandon aux Pavillons-sous-Bois. Le constat initial est aussi alarmant qu'incontestable : deux cités HLM vétustes aux sols tellement pollués qu'il a fallu raser 179 logements.

Avec le temps long qui caractérise l'aménagement, les anciens logements exposés au risque de pollution ont fait place à un programme de 250 logements neufs, une crèche de 45 berceaux et un groupe scolaire de 16 classes, organisés autour d'espaces verts qui valorisent les berges du canal de l'Ourcq tout proche. Sur les autres parcelles, des activités économiques ont été implantées ou sont en cours d'implantation.

Promouvoir la mixité sociale pour des quartiers inclusifs

Au-delà de leur nécessaire requalification, les opérations menées par la Maison Séquano dans le territoire de Grand Paris Grand Est révèlent un autre enjeu fondamental : favoriser la mixité sociale, dans des villes qui en sont trop souvent dépourvues.

Premier levier d'action : la politique de l'habitat. Grâce aux financements de l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation urbaine), il s'agit de recomposer une diversité de logements neufs, en lieu et place des barres dégradées du passé. Ainsi, le programme immobilier élaboré aux Pavillons-sous-Bois mélange-t-il l'accession libre, logement social, locatif intermédiaire et résidence spécifique.

« Dans le cahier des charges, des critères de mixité sont imposés pour les constructions » explique Jérôme Chessé. Même approche à Montfermeil, où les cent quatre-vingt-six logements prévus se répartissent entre privé et social. De quoi insuffler une saine hétérogénéité dans le peuplement de ces quartiers remodelés. La mixité ne se décrète pas, elle se programme, lors de la conception des projets. Elle se cultive aussi au quotidien, avec pour objectif le vivre-ensemble. A ce titre, les espaces publics partagés – lieux propices aux rencontres et à la convivialité – sont indispensables.

© Anthony Voisin

Transports et mobilité : clés pour libérer le potentiel du territoire

Si chaque projet porté par la Maison Séquano revêt ses spécificités, deux défis transversaux les réunissent s'agissant du territoire de Grand Paris Grand Est. D'une part, la volonté de mixer les fonctions urbaines, afin que les nouveaux morceaux de ville prennent vie. Du logement certes, mais aussi des commerces, des équipements publics, des espaces verts... « Tout cela forme un cocktail au service du bien-vivre ensemble », résume le professionnel. Ce qui contribue, in fine, à redessiner l'identité de ces villes en mutation.

D'autre part, attirer de nouvelles infrastructures de transport, afin de désenclaver des villes aujourd'hui pénalisées par leur éloignement. « On le sait, un des ingrédients de la réussite d'une opération d'aménagement est son accessibilité et sa connexion aux transports en commun », affirme Jérôme Chessé. La maxime du directeur de projets résume bien tout l'enjeu des transports pour ce territoire en mutation. Car le constat actuel est sans appel : faute d'infrastructures

adaptées, Grand Paris Grand Est pâtit d'un relatif enclavement, qui bride ses capacités de développement.

Les atouts ne manquent cependant pas, en particulier la présence du canal de l'Ourcq, de la Marne, de la forêt de Bondy, ou encore la disponibilité importante du foncier. Ces opportunités ont besoin d'être valorisées : « quand on apporte un réseau très structurant comme le métro, cela améliore l'attractivité et les connexions des territoires » poursuit Jérôme Chessé.

D'où l'importance cruciale du Grand Paris Express, qui viendra demain irriguer ces communes, avec les lignes 15 et 16. Mais aussi le prolongement tant attendu de la ligne 11, qui doit desservir des zones à fort potentiel, en particulier à Neuilly-sur-Marne.

Autant de nouvelles connexions qui lèveront les verrous et permettront à Grand Paris Grand Est de tirer pleinement profit de sa situation géographique privilégiée, aux portes de la Métropole, pour voir se tisser à terme sur son sol urbain une toile aux mailles toujours plus fines. ●

3 Questions à Jérôme Chessé, directeur de projets

Quel est le fil rouge entre ces opérations ?

C'est l'envie d'améliorer concrètement le cadre de vie des habitants, en requalifiant des espaces trop longtemps délaissés, tout en renforçant l'attractivité de ce territoire. Chaque projet y contribue, à sa mesure, en ajoutant de nouvelles pierres à l'édifice.

Comment impliquez-vous les citoyens ?

De plus en plus ! Nous multiplions les démarches de concertation en amont, avec des conseils citoyens pour échanger, informer et faire participer les habitants à l'émergence des projets.

Comment ces villes se profiteront-elles dans trente ans ?

Tout est mis en œuvre pour accompagner le dynamisme de ces territoires, mixtes et agréables à vivre. Pleinement intégrés au Grand Paris grâce aux transports, ils conjugueront qualité de vie, innovation et solidarité. Un cocktail gagnant.

Programme de renouvellement urbain des Pavillons-sous-Bois.



© Séquano