



Groupement CITALLIOS 10 ANS

DOSSIER DE PRESSE



VINCENT FRANCHI

President de Citallios



« Voilà 10 ans que Citallios a été créé, le 7 septembre 2016.

10 ans c'est peu pour un aménageur de référence en Ile-de-France. C'est oublier que Citallios est le regroupement de quatre SEM, rejointes par une cinquième depuis, dont plusieurs avaient une histoire quasi cinquantenaire : chacune, à sa manière, a participé à forger l'expérience et la variété des compétences que Citallios apporte, au quotidien, aux collectivités. Car la SEM Citallios est née d'un projet politique volontariste porté par les Départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine, élargi en 2023 à l'Essonne : allier les forces de leurs outils pour offrir aux élus de leurs territoires une large palette de solutions urbaines.

J'ai la fierté de présider Citallios depuis plusieurs années et je nourris une reconnaissance particulière pour Pierre Bédier et Patrick Devedjian, qui ont eu l'audace de ce projet. CITALLIOS est le fruit d'une ambition politique, portée par deux territoires départementaux qui, au-delà de leurs spécificités géographiques et sociales, nourrissent une volonté forte et pérenne : appuyer les élus locaux, porteurs de projets de développement, avec un outil expert, fiable et agile.

Fidèle à la promesse que porte son nom (« La Ville, autrement ») Citallios s'est, depuis sa création, développée en Ile de France, a diversifiée dans ses modes d'intervention et s'est adaptée aux nombreuses évolutions de son environnement sociétal, environnemental et économique. »

LA GENESE DE CITALLIOS

CITALLIOS est créé le 7 septembre 2016 du regroupement de quatre SEM actives dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine :

- la SEM 92,
- la SEMERCLI,
- la SARRY 78
- et Yvelines Aménagement -.

En 2023 cette alliance s'est élargie au territoire de l'Essonne avec la montée au capital de Citallios du Département de l'Essonne et l'intégration de la SEM Essonne Aménagement.

PIERRE BÉDIER

Président du Conseil départemental des Yvelines
Vice-Président de CITALLIOS

"En 2016, tout naturellement, avec Patrick Devedjian nous avons décidé de marier nos outils respectifs d'aménagement pour leur donner plus de puissance sur l'ensemble de nos territoires. Citallios est née de cette volonté politique conjointe "



UN GROUPEMENT DE COMPETENCES AU SERVICE DES ELUS LOCAUX

Le groupement CITALLIOS est constitué de plusieurs sociétés aux activités complémentaires, destinées à apporter aux élus des territoires une palette de solutions complète face à leurs enjeux et besoins.

La SEM CITALLIOS, socle du dispositif, a élargi au fil des années ses territoires d'intervention à toute l'Ile-de-France, ses modes d'intervention en renforçant l'alliance public - privé, et son actionnariat avec l'entrée à son capital du Département de l'Essonne et de deux intercommunalités : la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

L'offre du groupement a été complétée par la **SPL CITALLIA**, qui exerce le même métier mais le fait dans le cadre d'une relation « in house » avec ses actionnaires, pour lesquels elle travaille exclusivement. Née en 2022 dans les Yvelines et les Hauts-de-Seine, elle intervient désormais tant en Essonne que dans le Val-d'Oise et en Seine-Saint-Denis.

Elle offre à ses actionnaires-clients une grande souplesse et une extrême réactivité face aux enjeux auxquels ils peuvent être confrontés.

La SEM s'est également dotée d'une activité de promotion immobilière, **CITALLIOS Promotion** (filiale à 100%), qui a pour vocation depuis 2020 de prendre des participations dans les opérations immobilières développées sur les projets d'aménagement de la SEM et de la SPL : ceci afin, en particulier, de mieux contrôler la qualité des logements et/ou des locaux livrés. CITALLIOS Promotion a pris position dans une vingtaine d'opérations fin 2025 et prévoyait début 2026 d'entrer dans une douzaine d'autres projets à un horizon de trois ans.

Un GIE de fonctions supports (GIE CITALLIOS CITALLIA) a été créé en 2022 pour appuyer l'ensemble de ces sociétés dans une logique d'optimisation des ressources et moyens.

Le **Groupe CITALLIOS est unique par la largeur des solutions qu'il offre à ses clients**, sur l'ensemble de la chaîne immobilière : études et conseil, assistance à maîtrise d'ouvrage, pilotage d'opérations d'aménagement complexes pour des collectivités ou en propre, conseil en rénovation énergétique, pilotage de mandats de construction ou de réhabilitation, et conduite de projets de promotion immobilière.

La marque de fabrique du groupement CITALLIOS est sa capacité à réussir la transformation de « la ville sur la ville », avec des expertises reconnues de longue date en matière notamment de renouvellement urbain, projets ANRU et actions sur l'habitat dégradé.

Des compétences qui sont centrales face aux enjeux de création de logements et de réhabilitations ou de transformation d'immeubles pour les années futures.

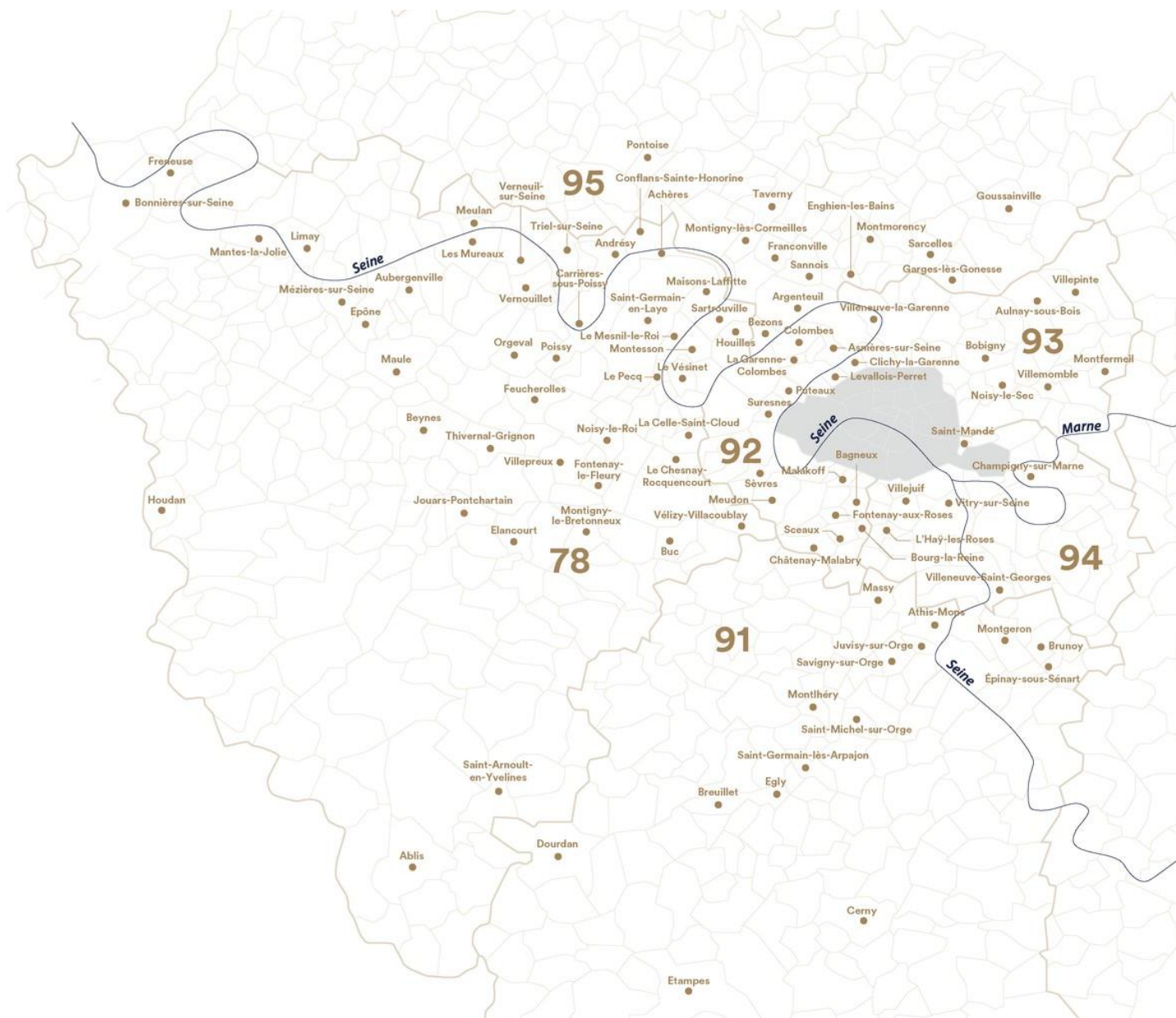
Seul véritable acteur interdépartemental en Ile-de-France, et porteurs d'une offre de services très large, le Groupe CITALLIOS reste pour autant un acteur de proximité, mis par ses actionnaires au service des élus locaux afin d'agir à l'écoute de leurs politiques et de leurs besoins spécifiques, pour les concilier au mieux avec les exigences normatives nationales.

UN GROUPEMENT DE RAYONNEMENT FRANCILIEN

Le Groupement CITALLIOS est unique par son rayon d'action interdépartemental et son actionnariat qui compte au total trois départements, la Région Ile-de-France, une trentaine de villes et quatre intercommunalités. La SEM compte également comme actionnaires les grands acteurs financiers avec la Caisse des Dépôts, Arkea Banque ou encore la Caisse d'Epargne, et d'autre acteurs privés tels que l'Oréal, historiquement implanté à Clichy-la-Garenne, territoire qui est un des ferments du groupement.

Son positionnement « avec » et « pour » les collectivités locales confère naturellement au groupement une empreinte large dans l'ensemble de la région capitale : en 2026, deux tiers de la trentaine des opérations d'aménagement portées par CITALLIOS - CITALLIA se déroulent sur les territoires historiques de la SEM et un tiers sur des territoires situés dans le reste de l'Ile-de-France.

La SPL CITALLIA illustre bien le développement trans-départemental du groupement avec 35 actionnaires représentant cinq des six départements franciliens.



UN GROUPEMENT A L'APPUI DES POLITIQUES DEPARTEMENTALES EN MATIERE DE CADRE DE VIE

P. BEDIER - Président du Conseil Départemental des Yvelines ***Vice-Président de CITALLIOS***

Le logement est une priorité pour le Département car il est une priorité pour les Yvelinois. Ce n'est pas un bien comme les autres, en particulier pour les Yvelinois les plus fragiles dont le Département a la charge, qui y voient un refuge et la première étape d'un parcours d'insertion. Le logement est un levier d'aménagement : un territoire est attractif s'il peut loger ses habitants et en accueillir de nouveaux. Dans une région Ile-de-France qui ne produit pas assez par rapport aux besoins, notre responsabilité est de trouver des solutions innovantes. Pour y parvenir, CITALLIOS est l'outil idoine.

Engagés de longue date pour ces raisons, nous menons une politique active de soutien à la production de logements et d'amélioration de l'habitat, social (rénovation urbaine) et privé (rénovation énergétique). Cette politique s'appuie notamment sur CITALLIOS et sur des programmes pluriannuels d'aide financière aux communes et aux bailleurs sociaux porteurs de projets de construction de logements. Notre arsenal a été renforcé en 2022 par la création de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines, qui a pour vocation de produire du logement en Bail Réel Solidaire afin de favoriser le parcours résidentiel vers la primo-accession, dans des conditions sécurisées pour les ménages éligibles, tout en permettant aux communes volontaristes de sortir d'une éventuelle situation de carence SRU. CITALLIOS fait partie de ses membres fondateurs.

Par ces interventions multiples mais avec la garantie d'une qualité remarquable, CITALLIOS est pour nous un partenaire précieux, agile par sa position au carrefour des initiatives publiques et privées, qui joue donc un rôle central pour conseiller les élus locaux et les accompagner dans des projets de développement équilibrés et ambitieux.

G. SIFFREDI - Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Le Département des Hauts-de-Seine a toujours eu la volonté d'innover pour améliorer le cadre de vie de tous ses habitants. C'est dans ce cadre que s'inscrit notre politique départementale du logement, qui agit en faveur du soutien à l'habitat privé, du développement du logement social et du renouvellement urbain.

Précurseur de la politique nationale de rénovation urbaine, avec le « Pacte 92 » initié au début des années 90 par Charles Pasqua, notre collectivité continue de conduire une politique volontariste en la matière, dont témoigne le dispositif « Quartier d'avenir » créé en 2021, que nous avons doté d'une enveloppe pluriannuelle d'investissement de 250 millions d'euros.

Au-delà des seuls périmètres relevant de l'ANRU, nous privilégions une approche globale, qui s'intéresse aux quartiers tels qu'ils sont vécus par les habitants. La question centrale du logement est alors inséparable de l'environnement dans lequel il s'inscrit, c'est-à-dire de l'aménagement de l'espace public, de sa végétalisation, de ses liens avec le reste de la ville, des équipements et des services qui contribuent de manière décisive à la qualité de vie au quotidien, à la transition écologique de notre territoire et à sa résilience.

En tant qu'ensemblier urbain, c'est cette vision qu'a toujours privilégiée CITALLIOS dans les projets d'aménagement que la SEM a menés dans notre Département, comme la métamorphose du quartier des Courtilles à Asnières-sur-Seine ou la valorisation des bords de Seine à Clichy-la-Garenne, avec la transformation des anciennes friches du quartier du Bac. Par sa connaissance des enjeux du territoire alto-séquanais, par son expertise reconnue qui accompagne les communes dès les études

et les prémices de leurs initiatives, CITALLIOS constitue assurément un acteur majeur et agile du développement urbain, capable de s'adapter aux spécificités locales.

F. DUROVRAY - Président du Conseil Départemental de l'Essonne

L'Essonne, jardin préservé de l'Île-de-France, incarne une ambition : devenir le département de référence en matière de cadre de vie. Face aux défis— pour certains partagés, comme le vieillissement de la population et la décohabitation, pour d'autres propres comme la croissance démographique—, les enjeux du logement et de l'aménagement urbain y revêtent une dimension stratégique.

Pour y répondre, l'Essonne souhaitait se rapprocher d'un groupe partageant une approche « intégrale » de l'aménagement, où la durabilité et la cohésion sociale s'imposent comme des piliers indissociables des plans d'aménagement, leurs quatrième et cinquième dimensions.

CITALLIOS, acteur reconnu pour son expertise en requalification de quartiers, en promotion immobilière et en rénovation d'équipements, s'est naturellement imposé comme partenaire. Son savoir-faire vient enrichir l'offre d'ingénierie et les dispositifs financiers du Département, consolidant ainsi son rôle de premier partenaire des communes.

Cette alliance, initiée en 2022 et finalisée récemment, s'inscrit dans une logique de continuité : CITALLIOS intervenait déjà sur le territoire, notamment à Montgeron, Savigny-sur-Orge ou Épinay-sous-Sénart. Cette collaboration renforcée lui permet désormais de déployer pleinement sa capacité à structurer des financements innovants, gage de réussite et de pérennité pour les projets.

Engagé sur une trajectoire de sobriété foncière et porteur d'initiatives solidaires, CITALLIOS s'aligne sur les priorités du Département, notamment son plan Eco-Ambition et son leadership en matière de solidarité. L'aménageur se positionne ainsi comme un acteur visionnaire, au service des collectivités, conscient de son rôle dans la construction d'un territoire équilibré et résilient.

UN ACTIONNARIAT REPRESENTANT 5 DES 6 DEPARTEMENTS FRANCILIENS

SEM CITALLIOS

- Département des Yvelines
- Département des Hauts-de-Seine
- Département de l'Essonne
- Région Île-de-France
- Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
- Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
- Ville de Clichy-la-Garenne
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Région Paris Ile-de-France
- Caisse des Dépôts et Consignations
- Arkéa Crédit Mutuel
- Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France
- Crédit Agricole
- Franpart
- Hauts-de-Seine Habitat
- Les Résidences Yvelines Essonne SA d'HLM
- CDC HABITAT SOCIAL
- Logirep
- SEMIR
- SEQENS SA d'HLM
- L'Oréal
- SAFIDI (groupe EDF)
- S.F.I.G. (groupe Engie)
- R.A.T.P.
- Espaces Ferroviaires (groupe SNCF)
- France Pierre (groupe Morvan Edgar Quinet)
- BNP Paribas Real Estate Transaction France
- BNP Paribas Real Estate
- Prysmian
- Uniclen
- Verger Delporte - SNVD (groupe Engie)

SPL CITALLIA

- Département des Yvelines
- Département des Hauts-de-Seine
- Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
- Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines
- Communauté de Communes du Pays Houdanais
- Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine
- EPT Paris Terres d'Envol

YVELINES

- Ville de Beynes
- Ville de Bois-d'Arcy
- Ville de Buc
- Ville de Conflans-Sainte-Honorine
- Ville du Chesnay-Rocquencourt
- Ville de Fontenay-le-Fleury
- Ville de Houdan
- Ville de Houilles
- Ville du Mesnil-le-Roi
- Ville de Montesson
- Ville des Mureaux
- Ville de Noisy-le-Roi
- Ville de Poissy
- Ville de Sartrouville
- Ville de Villepreux
- Ville de Voisins-le-Bretonneux

HAUTS-DE-SEINE

- Ville de Chaville
- Ville de Levallois-Perret
- Ville de Meudon
- Ville de Puteaux
- Ville de Villeneuve-la-Garenne

SEINE-SAINT-DENIS

- Ville d'Aulnay-sous-Bois

VAL D'OISE

- Ville de Montigny-lès-Cormeilles

UN ACTEUR PLEINEMENT ENGAGE DANS LES ENJEUX DE LA REGION CAPITALE

CITALLIOS est une SEM de dimension francilienne et, par essence, un acteur clé de la transformation du Grand Paris. Son action est focalisée, en partie, sur les axes d'infrastructures et des quartiers en transformation sur le territoire. Par exemple, la (re)construction autour des gares Eole, des nouvelles lignes de tramway mais également dans les quartiers ANRU.

Dans un contexte de crise de l'immobilier, les investissements massifs réalisés doivent être rentabilisés en construisant autour des pôles gare des quartiers de centralité et résilients.

L'adoption du SDRIF-E par la région Ile-de-France, document de référence pour la planification stratégique en termes d'aménagement, a donné une vision et une stabilité pour l'ensemble des acteurs. Le développement démographique prévu est l'accueil de 50 000 nouveaux francilien chaque année et la construction de 70 000 logements par an d'ici 2040.

CITALLIOS, acteur engagé, partage le même objectif : garantir un cadre de vie de qualité aux habitants francilien.

Pour Maurice Sissoko : « *La simplification du millefeuille territorial et la concentration des opérateurs sont des chantiers à mener. Actuellement, 52 EPL (Etablissements Publics Locaux) d'aménagement sont présents en Ile-de-France - auxquels s'ajoutent des Etablissements Publics et des opérateurs privés -.*

CITALLIOS, qui est née d'une fusion, a confirmé cette concentration en 2023 en opérant un rapprochement avec la SEM Essonne Aménagement. »

UN AMENAGEUR QUI S'EST PROFONDEMENT ADAPTÉ

Le métier de l'aménagement a connu des mutations profondes ces 10 dernières années, auxquelles CITALLIOS n'a eu de cesse de s'adapter.

Une des réalités du métier d'aménageur est la répartition structurelle de la valeur sur la chaîne de l'immobilier. L'aménageur, qui prospecte, obtient des concessions et crée la matière première immobilière en portant / remembrant / dépolluant des fonciers, ... génère pourtant peu voire pas de rentabilité économique. Ce sont essentiellement les opérateurs immobiliers – promoteurs - qui captent la plus grande partie de la valeur. CITALLIOS a engagé depuis 2020 une politique de diversification intense pour adapter son modèle à cette réalité, en complément direct de son activité centrale.

En 2020, CITALLIOS a créé CITALLIOS Promotion pour capter une partie de la valeur du foncier, tout en contrôlant de plus près la qualité des produits livrés sur les opérations d'aménagement. Le but est d'aligner les intérêts des collectivités et de l'aménageur avec les promoteurs, au service de la qualité des produits.

Une trentaine d'opérations de promotion engagées ou en développement depuis 2020

Le phénomène d'Appels à Manifestations d'Intérêt qui a fait florès depuis 2017 - "Inventons le Métropole du Grand Paris", ... a également amené CITALLIOS à s'adapter en élargissant ses modes d'intervention car ces AMI tendent à évincer les aménageurs dans leur rôle d'ensemblier, au profit de promoteurs disposant de moyens de développement importants. CITALLIOS s'est positionné sur des fonciers structurants afin de mener des opérations d'aménagement à ses risques propres (hors concessions publiques)

Des opérations importantes de transformation de friches industrielles : Maurice Clerc à Poissy (78), l'ancien siège de BIC à Clichy-la-Garenne (92), le site des Arues à Chatillon (92)

Ces opérations viennent en complément de formes d'intervention traditionnelles, en concession le plus souvent, au cours desquelles CITALLIOS ou CITALLIA mènent la transformation de fonciers qui permettent de transformer en profondeur des quartiers ou recréer des centres-villes

Parmi les opérations emblématiques conduites par CITALLIOS ou CITALLIA sur les dernières années : l'entrée de ville (ZAC multi-sites) à et le quartier du Bac à Clichy-la-Garenne, les quartiers des Courtilles et de Seine Ouest à Asnières-sur-Seine (92), les quartiers de Locarno et du Coeur de ville à L'Haÿ-lès-Roses (94), le quartier de Rouget de Lisle à Poissy (78), le quartier de Grands Vaux à Savigny-sur-Orge (91), le quartier des Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne (94), le centre gare d'Aulnay (93), le site de l'INRIA au Chesnay-Rocquencourt (78), ou encore le NPNRU des Mureaux (78)...

CITALLIOS s'emploie à adapter en permanence ses offres de solutions aux élus locaux, avec en particulier :

- Du conseil sur les schémas directeurs immobiliers de collectivités ;
- Des interventions de Valorisation de leur patrimoine ;
- Des interventions en rénovation énergétique ;
- La facilitation de projets immobiliers directement liés aux mutations économiques en cours.

CITALLIOS offre une haute qualité de service à toutes les collectivités clientes, quelles que soient leur taille, leur localisation géographique francilienne. Pour répondre aux besoins des collectivités, CITALLIOS a dû ajouter à sa palette d'intervention des offres ciblées et adaptées.

CITALLIOS fonctionne sur 4 piliers grâce à son offre de service :

- Opération d'aménagement en concession
- Opération d'aménagement hors cadre concessif
- Promotion immobilière
- Activité immobilière servicielle (conseil à la stratégie immobilière, diagnostics de patrimoine et accompagnement à l'arbitrage, études urbaines, AMO et mandats de construction ou de rénovation de bâtiments publics)



LE GROUPEMENT EN CHIFFRES (2016-2026)

150 territoires d'intervention

290 hectares aménagés, *dont 90% en renouvellement urbain & 10,5 ha d'espaces verts nouveaux*

120 clients différents

10 800 logements livrés

278 projets, *dont opérations d'aménagement ou contrats d'études, conseil, mandats*

30 équipements livrés, *dont 8 équipements sportifs/culturels & 20 établissements*

26 opérations distinguées par divers labels environnementaux

2,2 milliards d'investissement en IDF

CITALLIOS, UN GROUPEMENT ENGAGE ET INNOVANT

L'engagement de CITALLIOS a pour socle la Raison d'Être dont s'est dotée l'entreprise, dès 2019, et qu'elle a souhaité inscrire dans ses statuts en 2020.

**« Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre et durable,
en rassemblant les contributions nécessaires à la transformation des villes et des territoires,
avec tous, et pour tous »**

En 2019, pour donner suite à la Loi PACTE, CITALLIOS a choisi de structurer une politique d'engagement durable, au-delà des initiatives déjà nombreuses que menait l'entreprise.

Sa Raison d'Être a été immédiatement transcrite en un plan d'action concret : la feuille de route « Cap 2023 ». Celle-ci a généré jusqu'à 50 initiatives, dont plus de 30% étaient de nature extra-financière, à côté d'autres chantiers structurants en matière de digitalisation, d'organisation, ou encore de gouvernance de l'entreprise.

Fin 2023, CITALLIOS a pu constater l'atteinte de 80% des objectifs, dont en particulier la quasi-intégralité de ceux de nature environnementale ou sociétale.

La Raison d'Être de CITALLIOS est, littéralement, « en action(s) » permanente, elle a donné lieu à la signature de plusieurs partenariats. Ainsi :

- Dès 2020 CITALLIOS a choisi de devenir actionnaire du GIP Seine Yvelines Environnement (GIP SYE) afin de s'associer aux démarches développées par l'opérateur yvelinois en matière d'évitement – réduction – compensation sur le plan de la biodiversité.
- En 2021, CITALLIOS a appuyé la préfiguration puis a été membre fondateur de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines (OFS 78), créé par le Département afin de soutenir la production de logements abordables (en Bail Réel Solidaire – BRS), notamment dans les communes carencées des Yvelines. Depuis sa création, l'OFS 78 a engagé vingt-cinq opérations sur le territoire yvelinois, pour un total de cinq-cents logements en BRS livrés depuis sa création ; soixante-dix le sont sur cinq opérations de CITALLIOS en particulier.
- En 2026, CITALLIOS accompagne la création d'une société porteuse du premier Site National de Compensation, Restauration et Renaturation (SNCRR) en Ile-de-France, à l'initiative du Département des Yveliens et à partir du site de la boucle de Chanteloup.

Le groupement CITALLIOS est conscient qu'un aménageur voit l'essentiel de ses impacts générés sur ses opérations et non pas comme entreprise : c'est sur ce plan que portent prioritairement ses objectifs RSE annuellement proposés au Conseil d'administration. Chaque année des outils sont testés pour être généralisés dans le futur sur l'ensemble des opérations, des innovations sont expérimentées.

CITALLIOS est également certifié ISO 14001.

L'ensemble de ces engagements témoigne d'une conviction forte : la principale valeur créée par CITALLIOS est son impact social et environnemental, sur les territoires et au service des politiques des élus locaux ; elle précède la génération d'un résultat économique et financier pour les actionnaires au groupement.

CITALLIOS, UN GROUPEMENT QUI ANTICIPE ET PREPARE LES ENJEUX URBAINS ET CLIMATIQUES DE DEMAIN

La période actuelle est porteuse, pour l'ensemble des acteurs de l'urbain œuvrant à la transformation des territoires, de nombreux défis. Certains sont connus mais sont appelés sans doute à se décupler ; d'autres émergent et les voies pour y faire face doivent encore être dessinées.

La vision de CITALLIOS est que ces défis sont en particulier ceux de l'eau, de la compensation environnementale et de l'énergie. Ces défis sont également ceux du logement abordable mais aussi de l'habitat indigne, qui va prendre de l'ampleur avec la dégradation des conditions de vie liée au réchauffement climatique, les difficultés financières croissantes des occupants et une augmentation de la précarité énergétique dans certains bâtis mal entretenus... Ces défis sont ceux des patrimoines publics à rénover ; ils sont considérables pour des communes parfois dépourvues de moyens. Ces défis sont enfin ceux du « beau », de ce qui contribue à rendre la ville désirable.

L'eau

Les enjeux d'aménagement prennent en compte la gestion de l'eau sous toutes ses formes : inondation, ruissellement, gestion dans une logique de sobriété hydrique, assainissement et lutte contre la vétusté des réseaux au moment du réaménagement, mais aussi recyclage des eaux usées et leur réutilisation. L'offre d'aménagement de demain devra intégrer indéniablement une méthodologie complémentaire autour des enjeux de l'eau, en coordination avec des acteurs tels que l'Agence de l'Eau et le SIAAP. Le groupement CITALLIOS sera très engagé dans l'accompagnement des collectivités locales dans ce domaine stratégique.

L'habitat

Dans les 10 années à venir, la capacité à se loger, à un prix raisonnable dans un logement décent, neuf ou ancien, constitue un enjeu majeur de la vie des territoires et une ligne directrice de la politique du logement d'un gouvernement.

Le rôle d'un aménageur est d'innover au niveau local pour accompagner les collectivités dans le financement de cette politique de logement abordable, et en proposant à l'Etat et à la représentation nationale, des dispositions simplificatrices pour produire plus et mieux.

C'est en tout cas le sens de l'action du groupement CITALLIOS quand il investit dans l'OFS des Yvelines pour produire des logements abordables en BRS, quand il tisse des partenariats avec Action Logement, la Foncière de Transformation Immobilière ou encore le dispositif DIGNEO.

La préservation de la biodiversité et l'action contre le changement climatique

La prise de conscience de ces deux phénomènes est désormais partagée, même si les contraintes issues de perturbations internationales pourraient inciter à les faire passer au second plan. Le groupement CITALLIOS, engagé dans le GIP Seine Yvelines Environnement, a fait le choix en 2026 d'accompagner son essor comme membre fondateur de la coopérative d'aménagement et de gestion du site « Cœur Vert » qui sera dédié, dans la boucle de Chanteloup (Yvelines), à la restauration et la renaturation de la faune et de la flore sur 220 hectares dans une logique de compensation des impacts des opérations d'aménagement sur la biodiversité.

L'énergie

L'Ile-de-France peut offrir des voies complémentaires de production d'énergies renouvelables, avec notamment un sous-sol riche en potentiel géothermique profond ou non : ces recherches, ces nouvelles sources d'alimentation, ont un impact sur la physionomie urbaine avec la création de réseaux de chaleur et les politiques de raccordement qui les accompagnent, mais aussi la réserve de foncières pour exploiter des puits de géothermie. Autant de contraintes nouvelles à intégrer dans les projets dès leur programmation urbaine.

L'organisation des compétences et des acteurs

Face à ces enjeux, les politiques publiques nécessitent une grande complémentarité avec l'échelon local pour surmonter les obstacles dans un contexte environnemental et sociétal d'une complexité croissante.

Le SDRIF-e voté au niveau régional constitue le cadre commun pour les dix prochaines années et une ligne claire des zones à développer / préserver en matière d'ambition environnementale. Les gares créées autour du Grand Paris Express vont pour leur part jouer un rôle structurant dans le (re)développement de polarités urbaines du Grand Paris.

Les établissements publics locaux, Sociétés d'Economie Mixte (SEM) comme CITALLIOS ou Sociétés Publiques Locales (SPL) comme CITALLIA, sont historiquement les bras armés des territoires et sont particulièrement outillés pour aborder, avec eux, ces mutations.

Elles représentent à l'échelle nationale une puissance d'analyse, d'innovation et de réalisation opérationnelle extrêmement forte avec leurs expertises techniques, juridiques, humaines et financières.

Un paradoxe

Les territoires franciliens sont d'une grande diversité, née de leur histoire, de leur patrimoine architectural et naturel, de leur distance aux infrastructures menant aux pôles d'emploi et de commerce... mais aussi de la pluralité des attentes des habitants qui y sont nés et demeurés, ou ont choisi de s'y implanter.

Parvenir à s'adapter « sur mesure » à la réalité de chaque territoire tout en apportant une efficacité respectueuse des deniers publics passera indéniablement par une plus grande « industrialisation » des processus d'action sur la ville : c'est le choix qu'ont fait en 2016 les actionnaires qui ont créé CITALLIOS, et qu'a prolongé l'entreprise en se constituant en un groupement de compétences qui savent animer, en chefs d'orchestre respectueux du tempo voulu par les élus, toutes les contributions qu'exige l'acte de « faire ville ».

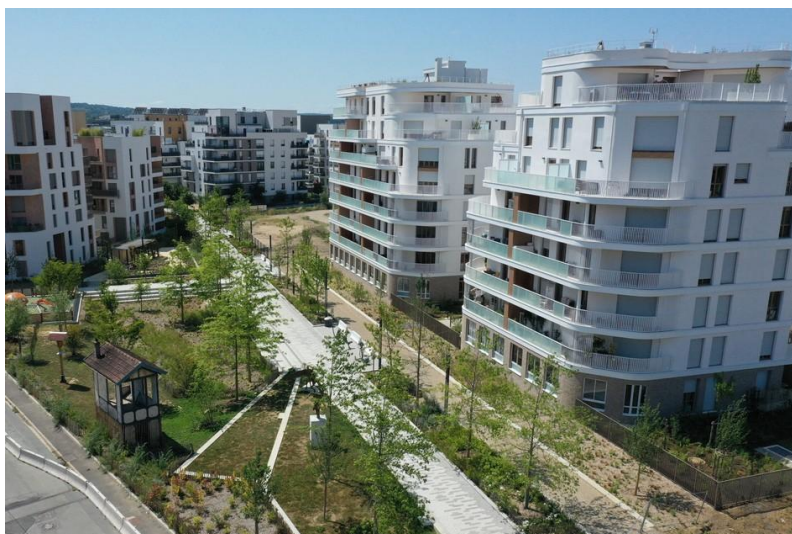
La liste est longue des innovations qui peuvent faciliter ou rendre plus fructueux, demain, l'acte de construire : densification, permis d'innover, transformation des bureaux, mutualisation des espaces et usages avec le coworking, le co-living, le co-usage et les résidences intergénérationnelles, élargissement de l'accès au logement avec le Bail Réel Solidaire, le démembrement et les baux emphytéotiques, usage responsable des ressources avec le réemploi, le biosourcé, le hors-site, les réseaux de chaleur et boucles thermiques, ...

Ces réflexions devront prendre en compte la perspective d'une forme de « décroissance urbaine » liée à la baisse de la démographie, constatée pour la première fois en France en 2025 - mais qui ne fait que rejoindre nombre d'autres pays - : le développement des territoires ne sera plus forcément, demain, mécaniquement basé sur une logique de croissance. C'est un changement de paradigme qui posera des questions d'adaptation des services et des équipements, et par écho celle du financement des nécessaires adaptations. C'est là aussi un nouveau modèle d'aménagement des territoires qui doit être anticipé.

CITALLIOS a largement diversifié ses métiers, approches et montages au cours de la dernière décennie et a la capacité, autant que la volonté, d'intervenir sur l'ensemble de ces thématiques avec sa double qualité d'opérateur et de conseil aux collectivités. Cela lui est possible grâce à l'engagement déterminé et exigeant de l'ensemble de ses parties prenantes : toutes ont en commun une connaissance intime des territoires et sont porteuses d'une vision forte, stimulante, en matière de cohésion des territoires et d'enjeux sociétaux et environnementaux. L'innovation portée par CITALLIOS est le fruit de cette exigence collective.

CITALLIOS, LES OPERATIONS EMBLEMATIQUES

QUARTIER ROUGET-DE-LISLE, A POISSY



À quelques minutes à pied de la future Gare EOLE, l'Ecoquartier Rouget-de-Lisle transforme radicalement une ancienne friche ferroviaire en un quartier-jardin qui comptera à terme 2200 logements. En son centre, le parc Rouget-de-Lisle, véritable poumon vert du quartier, permettra de faciliter les mobilités douces vers le centre-ville, ses commerces et la gare.

Le programme :

- 2 200 logements
- Un bâtiment de bureaux
- Une résidence étudiante et jeunes actifs
- Un parc de 1,7 ha avec 2 aires de jeux inclusives
- Des commerces et services de proximité
- Un collège de 600 élèves
- Un groupe scolaire de 12 classes
- Un réseau de collecte de pneumatique de déchets

Engagement RSE :

- Objectifs du ZAN
- Espace de respiration pour les habitants et préservation des espèces locales
- Circulation douce au sein du quartier
- Zéro rejet des eaux de pluie
- Qualité environnementale des bâtiments
- Mobilisation des habitants à travers différents outils : maison du projet, permanences, potager participatif, concertation numérique...



CITALLIOS, LES OPERATIONS EMBLEMATIQUES

LES COURTILLES, A ASNIERES-SUR-SEINE

L'opération des Courtilles, « nouvelle Oasis urbaine » au cœur de la première couronne parisienne, s'intègre au processus de renouvellement urbain des quartiers les plus fragiles, initié par l'EPT Boucle Nord de Seine et la Ville d'Asnières depuis plusieurs années. Cette transformation du quartier des Courtilles est lancée dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le programme :

- 42 000m² de logements privés libres et locatifs intermédiaires
- 5 000m² d'équipements publics dont : école maternelle, gymnase, centre socio-culturel, crèche, terrain de sport et parking public
- 500m² d'activités et services dont une maison de santé
- Une promenade urbaine paysagée
- 42 000m² environ d'espaces publics créés ou requalifiés

Engagement RSE :

- Logements bas carbone dans le quartier : décarbonisation de l'énergie et l'autoconsommation des nouveaux immeubles
- Création d'une oasis urbaine, en maximisant les surfaces d'espaces verts
- Protection de la biodiversité pour et par les usagers



CITALLIOS, LES OPERATIONS EMBLEMATIQUES

QUARTIER GRAND VAUX, A SAVIGNY-SUR-ORGE

Le quartier, qui compte 4500 habitants, fait l'objet d'un projet de transformation complet, qui vise à valoriser des atouts – nature, cours d'eau – tout en lui offrant une nouvelle morphologie bâtie, plus diversifiée et plus cohérente avec le reste de la ville. Sa nouvelle composition permettra de pacifier les mobilités et de revitaliser ses fonctions commerciales, en le tournant d'avantage vers l'Yvette ; sa programmation diversifiée fera également la part belle à plus de mixité fonctionnelle et sociale.

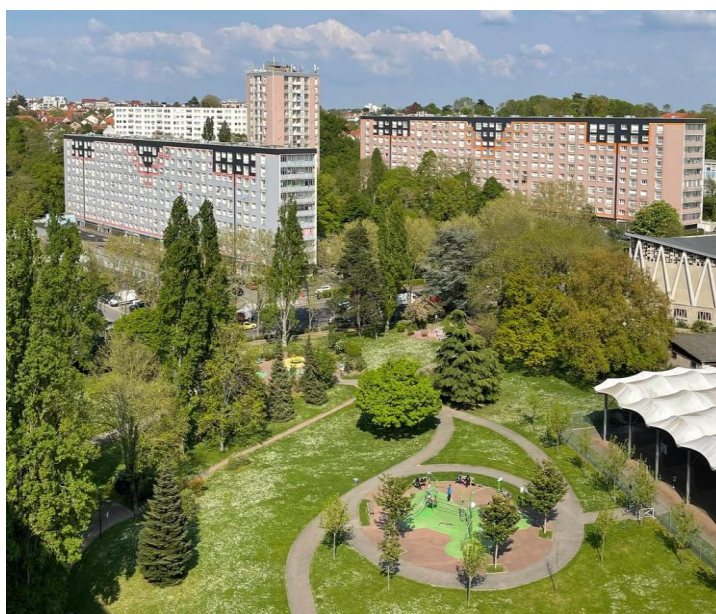
Le programme :

- 66 442m² de logements dont 970 logements neufs adaptés
- 1 350m² de SPD de commerces
- 3 500m² de SDP d'activités
- 3 270m² d'équipements dont une crèche, PMI et une maison de santé
- Une maison de services et un pôle enfance
- Aménagement des espaces publics dont la renaturation des berges de l'Yvette
- Lauréat du programme « Quartier Durables Franciliens »



Engagement RSE :

- Préservation de l'existant et des ressources dont la sauvegarde de la trame verte
- Economie circulaire, à travers une démarche de réemploi des matériaux
- Prise en compte des enjeux de santé publique, en optimisant l'acoustique et la qualité de l'air
- Inclusion sociale du quartier



CITALLIOS, LES OPERATIONS EMBLEMATIQUES

LOCARNO, A L'HAY-LES-ROSES

Ce projet, central pour la ville, répond à cinq grands enjeux : valoriser la liaison entre le centre-ville et les quartiers voisins, compléter l'offre de logements et requalifier les espaces publics, et rénover les équipements publics vieillissants. Symbolique de cette mue, la halle-de-marché a été reconstruite en style Baltard, permettant au marché de retrouver une belle attractivité..

Le programme :

- Aménagement des espaces publics et paysagers
- Environ 260 nouveaux logements
- Environ 450 m² de commerces
- Une Halle de marche de 2 000m²
- Une crèche familiale de 110m²
- Une médiathèque de 2500m²
- Un parking public de 120 places



CITALLIA, LES OPERATIONS EMBLEMATIQUES

CENTRE GARE, A AULNAY-SOUS-BOIS

La ZAC « Centre-Gare » porte sur un périmètre de 180 hectares. Ce projet, central pour la ville, répond à trois grands enjeux urbains pour la ville d'Aulnay-sous-Bois : anticiper les futurs transports en commun, préserver la zone pavillonnaire et favoriser le parcours résidentiel, bénéficier de services et équipements de qualité.

Le programme :

- 85 000m² de résidentiel
- 7 500m² de commerces
- 4 000m² de tertiaire
- 8 500m² dédiés à divers programmes (crèche, privée, résidence service, etc.) et aux équipements publics à réaliser
- Création de 4 salles de classe en extension de l'école Louis Solbes
- Reconstitution d'une crèche de 60 berceaux
- Remise aux normes (reconstruction) de deux passerelles
- Réaménagement du Parc Dumont
- Requalification de la rue Jean Charcot, l'avenue Anatole France, la rue Louise Michel



C O N T A C T

RUMEUR PUBLIQUE – Lorraine Froment – lorraine.froment@rumeurpublique.fr

CITALLIOS – Cléa Bonté – c.bonte@citallios.fr