

# CITALLIOS

Une ambition francilienne





à Patrick DEVEDJIAN

**CITALLIOS**  
Une ambition francilienne

|                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Éditorial du Président</b>                                              |  |
| <b>La genèse du groupement</b>                                             |  |
| <b>Regards croisés des Présidents de Départements</b>                      |  |
| <b>Le mot du ministre de la Ville et du Logement</b>                       |  |
| <br>                                                                       |  |
| <b>Un acteur de référence en Île-de-France</b>                             |  |
| Un monde qui change                                                        |  |
| Un outil qui s’est adapté                                                  |  |
| Accompagner les élus dans la diversité de leurs besoins                    |  |
| Un acteur engagé                                                           |  |
| Et demain...                                                               |  |
| <br>                                                                       |  |
| <b>Dix années de réalisations emblématiques en quelques chiffres clefs</b> |  |
| <br>                                                                       |  |
| <b>Nos grandes réalisations au fil de notre Raison d’Être</b>              |  |
| Imaginer                                                                   |  |
| Construire                                                                 |  |
| Un cadre de vie Sobre, Humain, Durable                                     |  |
| Transformer les villes et les territoires                                  |  |
| Avec tous                                                                  |  |
| Pour tous                                                                  |  |
| <br>                                                                       |  |
| <b>Ils nous ont fait confiance</b>                                         |  |

# Une décennie d’engagement au service des territoires



Le territoire français est maillé d’acteurs qui appuient les élus locaux dans leur action de développement, qu’il s’agisse d’étudier et de permettre la mise en place de politiques de peuplement, de construire ou de rénover des équipements publics, de valoriser des espaces vecteurs d’attractivité, ou encore d’apporter les transformations nécessaires pour réduire les fractures sociales et anticiper le changement climatique... Bref, d’y vivre, et d’y vivre bien.

Ces sociétés sont notamment les Entreprises Publiques Locales (EPL), une famille peu connue du grand public, qui pourtant joue un rôle déterminant dans la création de logements, d’emplois et d’espaces de vie en collectivités sous l’impulsion des élus. Les aînées en sont les SEM, Sociétés d’Économie Mixte, dont la vocation est de créer des alliages fructueux en associant les initiatives et capacités publiques et privées.

CITALLIOS est un des acteurs majeurs, et va fêter en 2026 ses 10 ans.

Cela peut sembler bien jeune pour une SEM. Mais il ne faut pas oublier que CITALLIOS est le regroupement de cinq SEM, 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 franciliennes.

Car en 2016, la SEM CITALLIOS est née d’un projet politique volontariste des Départements des Yvelines<sup>1</sup> et des Hauts-de-Seine<sup>2</sup> : allier les forces de quatre outils pour offrir aux élus de leurs territoires une large palette de solutions à l’appui de leurs projets. En 2023 le Département de l’Essonne a souhaité rapprocher CITALLIOS de son propre outil départemental<sup>3</sup>, ce qui a renforcé CITALLIOS comme seul acteur interdépartemental à l’échelle de l’Île-de-France.

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 s’est naturellement imposée comme un opérateur de référence dans l’ensemble de l’Île-de-France, a mené une stratégie active de diversification et a intégré très tôt les mutations sociétales et environnementales dans une politique extra-financière ambitieuse, fondée sur sa Raison d’Être adoptée en 2019. En 10 ans, ces mutations n’ont pas manqué.

Il m’a paru important de marquer ce moment car les équipes de CITALLIOS, tout comme ses clients et partenaires, ont fait preuve d’un remarquable « tempérament » pour maintenir le cap et être fidèles au sens donné à l’action de la SEM tout en composant avec la réalité pendant une décennie de turbulences : crise sanitaire inédite avec des impacts en cascade sur les modes de vivre le logement et les espaces de bureau, ... déflagration économique provoquée par la guerre aux portes de l’Europe avec ses effets sur le coût des matériaux et celui de l’argent,... changements climatiques anticipés mais dont la courbe s’est accélérée,...

Les moyens dont disposent les collectivités territoriales se sont considérablement dégradés sur cette période. Le rôle de CITALLIOS a été d’autant plus crucial pour définir et respecter l’équation « programme – coûts – délais » de leurs projets. Notre responsabilité, à leur côté, a été d’innover dans les montages et de sécuriser les projets dans l’action, pour permettre aux projets de territoires d’être lancés et menés à bien.

Ce livre met en lumière les beaux projets et les moments clefs que CITALLIOS a partagés avec ses clients et partenaires en 10 ans.

Ils doivent beaucoup aux équipes de CITALLIOS : elles ont permis au projet politique qui a forgé l’entreprise de porter ses fruits et incarnent au quotidien, sur le terrain, le sens de notre action.

Je les en remercie tout particulièrement et leur dédie cet ouvrage.

**Vincent FRANCHI**  
Conseiller départemental des Hauts-de-Seine  
Président de CITALLIOS

<sup>1</sup> Yvelines Aménagement et la Sarry 78  
<sup>2</sup> La SEM 92 et la Semerci  
<sup>3</sup> Essonne Aménagement

# La genèse de CITALLIOS

CITALLIOS est née le 7 septembre 2016 du regroupement de quatre Sociétés d'Économie Mixte d'aménagement actives dans les Yvelines pour deux d'entre elles, dans les Hauts-de-Seine pour les deux autres.

Les Hauts-de-Seine disposaient d'un outil trentenaire, la SEM 92, reconnu notamment pour son action en secteurs de renouvellement urbain; la ville de Clichy-la-Garenne y avait également créé son propre outil, qu'elle aspirait à intégrer à un ensemble plus large et solide. Dans les Yvelines coexistaient une SEM ancienne, la Sarry 78, et une jeune pousse, Yvelines Aménagement, qui constituait avec les autres outils du Département - l'EPFY<sup>1</sup>, le bailleur Les Résidences et le programme PRIOR<sup>2</sup> – son « carré magique », bras séculier intervenant à l'appui des élus locaux.

<sup>1</sup> Établissement Public Foncier des Yvelines, avant son intégration dans l'EPFIF, EPF Île-de-France  
<sup>2</sup> PRIOR : Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle des Yvelines

Depuis 2013, Yvelines Aménagement et la SEM 92 avaient appris à se connaître: les deux SEM, parfois concurrentes par le passé, avaient choisi de s'associer<sup>3</sup> plutôt que de se confronter pour apporter une réponse complète à la ville de Vélizy-Villacoublay sur son projet de transformation urbaine dans un quartier sur dalle et en site occupé (le quartier Louvois).

En parallèle, en 2015, décision était prise de fusionner la Sarry 78 et Yvelines Aménagement, dont les destins et savoir-faire étaient complémentaires sur le territoire yvelinois.

Le rapprochement de ce premier ensemble avec la SEM 92 et la SEM de la ville de Clichy, porteuse pour sa part d'un savoir-faire important de lutte contre l'habitat indigne, a donc permis de concrétiser une ambition politique au sens le plus noble du terme: proposer aux élus un outil de proximité, doté d'une palette de solutions large, dans l'ensemble de l'Île-de-France, dense ou plus rurale.

La fusion, et la création de CITALLIOS, se sont déroulées dans un calendrier particulièrement serré de 6 mois. Une préoccupation forte des directions des entreprises fusionnées a été l'aspect humain du rapprochement, en parallèle aux processus juridiques et financiers.

Le 7 septembre 2016 se tenait l'Assemblée Générale fondatrice de la nouvelle entité. Le temps d'identifier de nouveaux locaux et de les aménager, les 95 collaborateurs de CITALLIOS se sont retrouvés dans des espaces communs, à Nanterre, à compter de janvier 2017.

<sup>3</sup> Une association sous la forme, alors inédite entre SEM, d'un Groupement Momentané d'Entreprises



**CITALLIOS est le fruit d'une ambition politique, portée par deux territoires départementaux qui, au-delà de leurs spécificités géographiques et sociales, nourrissaient – et continuent de nourrir ! – une volonté forte: appuyer leurs élus locaux, porteurs de projets de développement, avec un outil expert, fiable et agile.**

**Non pas imposer, mais proposer.**

**Utiliser l'économie mixte pour son agilité et sa capacité à aligner les intérêts, souvent divergents.**

**Car aménager est un acte complexe, long, et courageux pour un maire. L'écoute et la compréhension mutuelle des élus, experts et acteurs privés ne vont pas de soi ; pourtant elles constituent la clé de voûte des projets qui avancent, pour donner naissance à de nouveaux quartiers dont la valeur patrimoniale va en croissant grâce à une conception initiale ambitieuse, vivante, agréable.**

**En 2016, tout naturellement, avec Patrick Devédjian 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.**

**Fidèle à la promesse que porte son nom (« la Ville, autrement »), CITALLIOS s'est depuis développée en Île-de-France, s'est diversifiée dans ses modes d'intervention, s'est adaptée aux transformations de son environnement. C'est une décennie fructueuse. Si l'entreprise a été confrontée à des mutations environnementales et sociétales importantes et, depuis 2022, à une crise immobilière profonde, ce qui est aujourd'hui le « groupe CITALLIOS » a continué de pleinement répondre à la mission que nous lui avons donnée il y a 10 ans.**

**Demain comme aujourd'hui, avec confiance et audace, l'avenir de vos villes s'écrit avec le « Groupe CITALLIOS » !**

**Pierre BÉDIER**

**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 Île-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.

**Pierre BÉDIER**  
Président du Conseil Départemental  
des Yvelines



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.

**Georges SIFFREDI**  
Président du Conseil Départemental  
des Hauts-de-Seine



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.

**François DUROVRAI**  
Président du Conseil Départemental  
de l’Essonne



Issy-les-Moulineaux, ZAC Bords-de-Seine



***Face aux défis qui sont les nôtres,  
quels leviers et quelle méthode pour  
relancer la construction en France ?***

La crise du logement est devenue une véritable bombe sociale. Les Français ont perdu l'équivalent de 25 m<sup>2</sup> de pouvoir d'achat immobilier en 10 ans.

Cette crise frappe les grandes métropoles comme les villes moyennes, les territoires ruraux comme les Outre-mer. Elle touche les jeunes qui ne peuvent plus se loger, les familles qui voient leur pouvoir d'achat s'effondrer, les classes moyennes qui renoncent à devenir propriétaires et les élus locaux qui ne parviennent plus à répondre aux attentes de leurs habitants.

Face à cette situation, il faut retrouver une ambition collective : reconstruire un choc d'offre. La France sait bâtir. Ce qui bloque aujourd'hui, ce ne sont ni les compétences, ni les entreprises, ni les savoir-faire. Ce sont l'accumulation des normes, la complexité des procédures, les délais, les recours ; et parfois la défiance généralisée envers ceux qui construisent.

Relancer la construction suppose donc d'abord une méthode : faire confiance. Confiance aux maires, qui connaissent leurs territoires et portent les projets ; confiance aux acteurs économiques, aux promoteurs, aux bailleurs, aux artisans ; confiance aussi aux habitants, qui aspirent à des projets urbains cohérents, qualitatifs et durables.

C'est tout le sens du projet de loi Relance Logement porté par le Gouvernement : bâtir plus vite, bâtir mieux, mais surtout bâtir pour tous. Notre objectif est de produire deux millions de logements d'ici 2030.

Cette relance doit aussi être qualitative. Construire davantage ne signifie pas reproduire les erreurs du passé.

Le renouvellement urbain de demain devra recréer des quartiers vivants, mixtes, végétalisés, avec des commerces, des équipements publics, des services de proximité et des espaces de vie.

La ville ne peut plus être pensée uniquement autour du logement mais elle doit recréer du lien social, de l'activité économique et de l'espoir.

Enfin, nous devons assumer une vision de long terme. Chaque opération urbaine doit désormais être pensée dans une logique de complémentarité et de cohérence territoriale, au service d'un véritable projet de ville pour les trente prochaines années.

C'est tout l'engagement reconnu d'un aménageur francilien comme CITALLIOS qui intervient tant en zone urbaine dont les zones ANRU, en périurbain qu'en milieu rural, au service des territoires en affirmant dans sa raison d'être de faire la ville avec tous et pour tous.

La relance du logement n'est pas seulement un enjeu économique ou immobilier. C'est une question de cohésion nationale, de justice sociale et de dignité républicaine.

**Vincent JEANBRUN**  
Ministre de la Ville et du Logement

---

Un acteur de  
référence en  
Île-de-France

# Un monde qui change

La période 2016-2026 a connu des mutations sociales, environnementales, économiques et géopolitiques importantes, et pour certaines inédites, qui ont pour la plupart impacté directement la manière de se loger, de travailler, de consommer, et donc de « faire ville ». En conséquence, les voies et moyens de concevoir la ville, de la transformer, de la gérer et pour ses habitants de la vivre... ont profondément changé.

La crise sanitaire (Covid) des années 2020 et 2021 a renforcé un besoin d'espace autour du lieu de vie, qui s'est traduit par un double mouvement de nos concitoyens : d'une part, pour la majorité d'entre eux, la recherche de formes d'habitat différentes tout en demeurant dans un même bassin de vie, d'autre part, le choix de nouveaux territoires de vie plus adaptés à un souhait de désurbanisation. Face à ces tendances, les nouveaux logements collectifs doivent faire la part belle à des espaces extérieurs généreux.

Cet épisode a profondément affecté, également, la sphère professionnelle, avec le recours massif au télétravail. Si certaines entreprises songent à en réduire le volume, la pratique s'est installée et les modes de management, tout autant que la conception des bureaux, s'en sont trouvés transformés de manière durable.

Objets d'une prise de conscience tardive et encore partielle mais en progression constante, les conséquences du changement climatique s'imposent même aux plus sceptiques : le réchauffement se concrétise par une dégradation désormais tangible des conditions de vie ainsi que des incidents climatiques, auxquels nos villes, très artificialisées, ne sont pas adaptées. Adaptation, atténuation, ... le chemin fait débat mais la représentation nationale s'est emparée du sujet avec des textes fondateurs (Loi Climat & Résilience notamment introduisant le Zéro Artificialisation Nette...). Les modes de construire ont fait leur (R)évolution pour permettre de vivre avec des niveaux de chaleur

croissants. Les processus constructifs sont de plus en plus décarbonés, les bâtis de mieux en mieux isolés, et la résorption des îlots de chaleur est désormais essentielle dans la conception ou la transformation de quartiers, tout autant que les enjeux de biodiversité reconnus comme vitaux pour préserver les écosystèmes. L'impératif climatique fait aussi retrouver des méthodes et matériaux anciens de protection contre l'ensoleillement et de ventilation des lieux de vie... le retour à une certaine sagesse dans l'utilisation des ressources naturelles.

Par ailleurs, les turbulences géopolitiques intervenues depuis le mitan de la décennie 2016-2026 ont bouleversé les équilibres industriels, économiques et sociaux et installé une période d'incertitude qui altère la confiance de nos concitoyens dans l'avenir, freinant les désirs d'investissements des particuliers et réduisant les capacités d'investir de la plupart des acteurs institutionnels, publics et privés.

La hausse forte et brutale des taux d'intérêt, associée à l'augmentation rapide des coûts des matériaux, a impacté l'ensemble de la chaîne immobilière, de telle sorte que les aménageurs et bailleurs sociaux n'ont pu jouer le rôle contracyclique qu'il leur est souvent donné d'assurer lors de telles crises. Si les taux d'intérêt se sont depuis stabilisés, le marché immobilier s'est figé dans une crise profonde de l'offre, cependant que la reprise de la demande est fragile.

Durant les années précédant la crise actuelle, la croissance constante des prix de l'immobilier résidentiel, alimentée par une politique fiscale sur l'investissement locatif inflationniste et des taux d'intérêt extrêmement bas, a conduit à ce que la part du logement dans les dépenses de nos concitoyens devienne anormalement élevée pour un besoin pourtant essentiel.

Pivots de l'acte de construire, les collectivités locales ont vu leur organisation, leurs compétences et leur financement évoluer. Déjà confrontées à des baisses de ressources financières, elles ont vu s'aggraver encore leur situation et ont dû procéder à des révisions sévères de leurs plans d'investissements. C'est

une faille qui s'est creusée dans les mécanismes de financement des projets d'aménagement, qu'ils consistent en des participations des villes et intercommunalités ou en des subventions d'acteurs tels que les départements et les régions.

Sur le plan sociétal enfin, et pour en revenir à l'acte de « faire (la) ville », à ce qui fait le cœur du métier d'un aménageur, la décennie aura vu émerger sur les espaces publics moult débats et des pratiques qui pour certaines n'existaient pas il y a encore dix ans et préfigurent – ou pas ? – les dix prochaines années. Les démarches de concertation se sont installées comme naturelles et fructueuses. Des attentes s'installent durablement pour des équipements publics polyvalents permettant des usages « H24 », des espaces publics plus inclusifs qui permettent le partage des pratiques piétonnes et des mobilités douces, une sécurité d'usage intégrant et équilibrant les mouvements spontanés d'occupation de l'espace commun entre voitures, vélo et autres engins à roulettes ...

Enfin, au moment où la démographie française voit son dynamisme s'altérer pour rejoindre les courbes de ses voisins européens, l'enjeu du vieillissement de la population dans des conditions agréables et sécurisées sera un des défis majeurs des prochaines années avec une meilleure adéquation entre les besoins de logements adaptés et la réalité résidentielle actuelle des personnes les plus âgées ou les moins mobiles.



## En quoi les réformes touchant à la transformation des territoires ont-elles marqué la décennie ?

En dix ans, le législateur a remanié en profondeur notre organisation territoriale, espérant apporter davantage de souplesse à l'action publique locale et à sa gouvernance. Fusion des régions, renforcement des intercommunalités, montée en puissance des métropoles, différenciation territoriale : ces réformes successives poursuivaient alors un objectif affiché de simplification et d'efficacité de l'action publique. Pour autant, force est de constater des effets contrastés au fur et à mesure de leur mise en œuvre, parfois à marche forcée.

La loi NOTRe a renforcé les intercommunalités et encouragé la coopération entre communes afin de mutualiser les moyens pour gérer des politiques publiques de plus en plus complexes. La création ou le renforcement des métropoles (Métropole du Grand Paris, Métropole d'Aix-Marseille-Provence...) a donné un poids croissant aux grandes villes, désormais au cœur de la dynamique économique et démographique du pays. Ces transformations ont toutefois suscité interrogations et inquiétudes chez les maires notamment. L'agrandissement des régions, la montée en puissance des métropoles ont accentué les contrastes entre territoires urbains dynamiques et espaces ruraux ou périphériques qui craignent d'être relégués au second plan.

Face à ces critiques, la loi dite 3DS a été pensée pour adapter certaines politiques publiques aux réalités locales, reconnaissant que les besoins d'un territoire de montagne, d'une métropole ou d'une zone rurale ne sont pas les mêmes.

De même, il a fallu mettre en avant le principe de l'économie mixte locale comme un levier dans l'aménagement du territoire, car cet outil conjugue agilité entrepreneuriale et pilotage par les collectivités. En 2019, à l'initiative d'une proposition de loi pour sécuriser l'actionnariat des entreprises publiques locales (loi n° 2019-463 du 17 mai 2019), j'ai souhaité rappeler que les EPL sont aussi des acteurs du développement économique aux côtés des collectivités.

Au fond, les réformes territoriales menées depuis 2016 témoignent d'une tension permanente : comment concilier proximité démocratique, équilibre entre les territoires et efficacité administrative ? Et l'antienne du mille-feuille territorial indigeste et coûteux demeure.

À nous de trouver cet équilibre subtil en faveur d'une vision territoriale adossée à une gouvernance raisonnée. Cet objectif est permanent : au demeurant, le gouvernement a prévu un nouveau texte territorial d'ici l'été 2026...

### Hervé MARSEILLE

Sénateur des Hauts-de-Seine

Ancien Président de la Fédération des Entreprises Publiques Locales

# Un outil qui s’est adapté



**Maurice SISSOKO**  
Directeur général de CITALLIOS

*Vous avez pris la Direction générale de CITALLIOS trois ans après sa création : qu’avez-vous perçu de ses atouts et qu’avez-vous souhaité y apporter ?*

Je connaissais bien sûr CITALLIOS, comme partenaire ou comme concurrent sur l’aménagement ou la construction publique. J’avais l’image d’un outil puissant, qui avait mené à bien une fusion somme toute récente, et qui jouissait en Île-de-France d’une réputation solide, ancrée sur l’ouest du territoire.

J’y ai découvert une équipe, une somme d’expertises impressionnante, et une clientèle faite d’élus attachés au caractère authentiquement « local » de CITALLIOS, en opposition à certains acteurs portant des initiatives d’État, moins à l’écoute souvent de leurs réalités de terrain.

Une de mes priorités a été de consolider la dimension francilienne de CITALLIOS, en multipliant les opérations sur des départements autres que les Yvelines et les Hauts-de-Seine tout en veillant à ce que nos clients altoséquanais et Yvelinois ne soient pas délaissés. La SEM était déjà présente dans l’Essonne ou dans le Val-de-Marne via des études, assistances à maîtrise d’ouvrage (AMO) et mandats de construction. L’objectif était de proposer également les savoir-faire de la SEM en tant qu’opérateur immobilier complet, pilote de

projets de transformation urbaine, au-delà des frontières historiques des quatre SEM fusionnées en 2016, en particulier nos expertises remarquables sur les sujets ANRU et de copropriétés dégradées ou d’habitat indigne. Ce fut un temps riche, et dense, de rencontre de nombreux élus d’Île-de-France.

*Le portefeuille d’activités de CITALLIOS a fortement évolué en quelques années : qu’est-ce qui a amené CITALLIOS à aller en ce sens ?*

Cela est lié à des mutations profondes du métier de l’aménagement, qui n’étaient que peu perceptibles il y a encore dix ans mais qui sont allées en s’accéléralant et ont profondément affecté la nature de nos métiers, ainsi d’ailleurs que leur rentabilité. Nous devons nous adapter.

Une des réalités de notre métier tient à la répartition structurelle de la valeur sur la chaîne de l’immobilier. Pour filer une métaphore d’une actualité particulière en 2026, je dirais que le foncier (aménagé) est l’or noir de l’immobilier. Or, l’aménageur, qui prospecte, obtient des concessions et « extrait le pétrole » donc crée la matière première immobilière en portant / remembrant / dépolluant des fonciers,...génère peu voire pas de rentabilité économique. Ce sont essentiellement ceux qui « raffinent le pétrole » et le distribuent (les promoteurs), qui

captent la plus grande partie de la valeur. Ce déséquilibre, de nombreuses SEM de France et de Navarre, sur des marchés plus détendus, l’ont de longue date compensé en développant des activités de promotion complémentaires à leur objet social.

Un premier axe de diversification a donc été de créer CITALLIOS Promotion (en 2020), filiale qui nous permet de capter une partie de cette valeur tout en contrôlant de plus près la qualité des produits livrés sur nos opérations d’aménagement. Il s’agissait bien d’aligner les intérêts des collectivités et de l’aménageur avec les promoteurs, au service de la qualité des projets.

Plus conjoncturel a été le phénomène amorcé avec l’Appel à Manifestation d’Intérêt (AMI) « Inventons la Métropole du Grand Paris », qui ensuite a fait tache d’huile : l’idée n’était pas mauvaise bien sûr, elle visait à associer des talents, de taille et de métiers complémentaires, pour monter des projets innovants libérés de contraintes trop fortes. Mais une des conséquences a été l’éviction des aménageurs dans leur rôle d’ensemblier, au profit de promoteurs disposant de moyens de développement importants. On a vendu des projets immobiliers, pas des projets d’aménagement. Des grands propriétaires fonciers privés, et même publics, se sont dès lors lancés dans

la mise aux enchères de leur patrimoine sous cette forme très souple. Une époque stimulante ! À laquelle nous nous sommes adaptés en élargissant nos modes d’intervention, d’autant plus que les consultations traditionnelles sous forme de concessions d’aménagement marquaient le pas.

*Comment définissez-vous en 2026 l’offre de services du « groupement CITALLIOS » ?*

Nous avons résolument rééquilibré le volant d’activités de la SEM, condition de sa pérennité, en ajoutant à la palette de nos interventions pour les collectivités des offres ciblées pour les propriétaires institutionnels. CITALLIOS, désormais, « marche sur 4 jambes » : opérations d’aménagement en concession, opérations d’aménagement hors cadre concessif, promotion immobilière, et une activité immobilière servicielle à destination principalement des collectivités locales (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).

Si nous proposons également cette offre servicielle aux grands opérateurs privés, nous concentrons nos forces sur le développement de solutions « sur mesure » pour nos clients

historiques et privilégiés, les collectivités franciliennes. C’est d’ailleurs cette volonté d’un service dédié et sur mesure qui a conduit CITALLIOS (SEM) à encourager la création à ses côtés d’un nouvel outil très agile à la disposition des élus : la SPL, créée en 2022. CITALLIA ne travaille que pour ses actionnaires - 100 % publics -, en contrepartie de quoi elle répond de manière très réactive à leurs besoins sans passer par des phases parfois lourdes de mise en concurrence. CITALLIOS et CITALLIA font à 80 % le même métier, en appui toutes deux sur un GIE mutualisant des moyens supports, et des compétences métiers et expertises partagées. La diversification, ça passe aussi par des modes contractuels simplifiés !

*La période a été marquée par des vents parfois contraires ... Êtes-vous parvenus au bout de vos objectifs de diversification ?*

L’adaptation est par définition sans fin, en écho aux évolutions, rapides et multiples, de notre marché ; mais la ligne stratégique reste claire et témoigne d’une grande fidélité à notre objet social et à notre Raison d’Être. Le fait est que le Covid, la guerre en Ukraine et ses impacts sur les coûts, la hausse brutale des taux d’intérêt... sont autant d’événements qui ont directement touché nos métiers. Nous avons adapté nos

modes de travail - avec la rénovation complète de nos bureaux et le passage en flex-office (en 2022), fortement numérisé le fonctionnement de l’entreprise, et affirmé la territorialisation de notre organisation avec des responsables de pôles par département pour plus de proximité...

En parallèle nous continuons d’adapter nos offres de solutions aux élus locaux, avec en particulier du conseil sur les schémas directeurs immobiliers des collectivités et la valorisation de leur patrimoine, du conseil et des interventions en rénovation énergétique, de l’appui aux transactions immobilières ou encore la facilitation de projets immobiliers directement liés aux mutations économiques en cours, telles que la transformation de bureaux vacants en logements...

Nous continuerons certainement de renforcer notre empreinte territoriale, en nous associant à des partenaires publics ou privés sous des formes variées, afin d’améliorer sans cesse le service aux collectivités franciliennes qui voudront nous faire confiance et en assemblant les meilleures compétences du secteur privé au service du secteur public local.

C’est le sens même de l’économie mixte locale en général, et de l’engagement de CITALLIOS en particulier.

# Un groupement pour accompagner les élus dans la diversité de leurs besoins

Le groupement CITALLIOS, en 2026, c'est un ensemble d'entités destiné à apporter aux élus des territoires une palette de solutions complète à leurs enjeux et besoins.

La SEM historique, bien sûr, reste centrale au dispositif et a élargi au fil des années ses territoires des projets dans toute l'Île-de-France, ses modes d'intervention, mais aussi son actionnariat avec l'entrée en 2023 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. Après trois années d'existence, elle a signé ses premiers Traités de concession auprès de trois territoires : Le Chesnay-Rocquencourt (78), Fontenay-le-Fleury (78) et Aulnay-sous-Bois (93 – EPT Paris Terres d'Envol). Avec, fin 2025, trente-et-un actionnaires représentant cinq des six départements franciliens, CITALLIA illustre bien le développement trans-départemental du groupement. 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 en 2020 d'une activité de promotion immobilière, CITALLIOS Promotion (filiale à 100 %), qui a pour vocation de prendre des participations dans les opérations immobilières développées sur les projets d'aménagement de la SEM afin, en particulier, de mieux contrôler la qualité des logements et/ou des espaces livrés. Bien que la crise immobilière ait altéré le rythme de développement de cette activité, depuis sa création CITALLIOS Promotion a pris position dans une vingtaine d'opérations et prévoyait début 2026 d'entrer dans une douzaine d'autres projets à un horizon de trois ans.

L'ensemble de ces entités s'appuie sur un GIE de fonctions supports efficient car mutualisé.

Le groupement CITALLIOS est unique, avec son rayon d'action interdépartemental et son actionnariat comptant trois départements, la Région Île-de-France, une trentaine de villes et quatre intercommunalités 1. La SEM compte également comme actionnaires les grands acteurs financiers avec la Caisse des Dépôts, Arkea Banque ou encore la Caisse d'Épargne, et d'autres acteurs privés tels que l'Oréal, historiquement implanté à Clichy-la-Garenne, territoire qui est un des ferments du groupement.

1 Collectivités actionnaires du Groupement : Départements des Yvelines, des Hauts-de-Seine et de l'Essonne; Région Île-de-France; CU GPS&O, CA SQY, EPT Paris Terres d'Envol, CC du Pays Houdanais; Villes d'Aulnay-sous-Bois, Beynes, Bois d'Arcy, Buc, Clichy-la-Garenne, Conflans-Sainte-Honorine, Fontenay-Le-Fleury, Houdan, Houilles, Le Chesnay-Rocquencourt, Le Mesnil-le-Roi, Les Mureaux, Levallois-Perret, Meudon, Montesson, Montigny-lès-Cormelles, Noisy-le-Roi, Poissy, Puteaux, Sartrouville, Villeneuve-la-Garenne, Villepreux, Voisins-le-Bretonneux

Le groupement CITALLIOS est unique également 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, conseil en rénovation énergétique, pilotage de mandats de construction ou de réhabilitation, conduite de projets de promotion immobilière. Ceci en apportant la souplesse de l'économie mixte assurée par la SEM CITALLIOS, qui permet le croisement fructueux des initiatives publiques et privées tout autant que la sécurisation des procédures de marchés publics attendue par les collectivités.

La marque de fabrique du groupement est sa capacité à réussir la transformation de « la ville sur la ville », qui s'impose comme un enjeu et une modalité de création de logements centrale pour les années futures : 90 % de ses opérations sont du domaine du renouvellement urbain, dans des quartiers en difficulté ou sur des friches urbaines, ou encore dans le tissu dense et vieillissant des centres-villes, qu'il s'agisse de grandes communes de première couronne ou de territoires plus petits, plus ruraux.

L'ADN commun aux différentes entités du groupement CITALLIOS est clairement lié à son origine d'entreprise publique locale : il est forgé par une valeur, parfois galvaudée mais plus que jamais porteuse de sens, qu'est l'intérêt général, le bien collectif, face aux mutations climatiques et sociales à l'œuvre.

Le groupement est par essence 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.

Tout l'enjeu réside dans l'équilibre à trouver entre grandes politiques nationales voire européennes et la réalité du terrain dans sa diversité : quand des territoires doivent atteindre des objectifs de sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette – ZAN) tout en respectant les obligations de création de logement social dans le cadre de la Loi SRU... Quand chaque

territoire a ses contraintes, son histoire et son caractère, pour lesquels ses habitants ont choisi d'y vivre... Car les élus doivent concilier normes et politiques avec l'humain : si les quartiers sont vertueux mais ne sont pas désirables en matière de cadre de vie et d'usages, s'ils ne sont pas « choisis » car économiquement abordables pour les populations en recherche de logements, ce sont des échecs.

Sa responsabilité, CITALLIOS en a pleinement conscience, est de promouvoir et permettre la mise en place de solutions vertueuses mais aussi de coudre, de (re)composer avec l'existant, en conseil et dialogue avec les élus



## Qu'est-ce qui a fait, selon vous, le succès immédiat de CITALLIA ?

J'ai assuré la Présidence de la SPL CITALLIA pendant les deux premières années après sa création, et conserve un rôle actif dans sa gouvernance via la présidence de son Assemblée spéciale.

Le succès de CITALLIA est lié à sa nature juridique bien sûr : à l'écoute intime de ses actionnaires, elle peut réagir très vite à leurs demandes ; elle peut aussi entretenir une relation dans la durée, depuis les phases amont de conseil jusqu'aux phases opérationnelles, pour une action vraiment sur mesure. La transparence de sa gouvernance permet de travailler dans une grande confiance réciproque.

Mais je pense que CITALLIA apporte bien plus que cette agilité « juridique ». Beaucoup de SPL créées par des collectivités locales peinent à décoller. Son développement rapide, avec près de 60 études/AMO/mandats menés et un plan d'affaires établi de 14 millions d'euros au moment où CITALLIOS fête ses 10 ans... c'est une courbe de développement très rapide. Je suis convaincue que CITALLIA parle à beaucoup d'élus car en dépit de sa jeunesse, elle garantit une qualité d'exécution du fait de la courbe d'expérience de ses équipes : qu'il s'agisse de mener des études de potentiel sur des fonciers, des rénovations d'équipements publics en temps contraint, ou des opérations d'aménagement complexes, ses compétences sont celles cultivées depuis plus de cinquante ans par CITALLIOS. Et c'est exactement ce qui fait la force d'un « groupe ».

### Alexandra ROSETTI

Maire de Voisins-le-Bretonneux,  
Conseillère départementale des Yvelines  
Ancienne Présidente de CITALLIA

locaux. En ce sens, le groupement s'est donné la capacité de créer des alliages innovants.

Son positionnement « avec » les collectivités locales confère 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'Île-de-France.



# Un acteur engagé

L'engagement de CITALLIOS a pour socle la Raison d'Être dont s'est dotée l'entreprise, en 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, la Loi PACTE venait d'être votée. Ins-crivant le développement durable et la RSE au cœur de l'action de tout acteur économique, elle a été l'occasion pour CITALLIOS de struc-turer une politique durable, au-delà des initia-tives déjà nombreuses que prenait l'entreprise en la matière et de son engagement ancien dans la certification environnementale ISO 14001.

CITALLIOS a pour actionnaires des collectivi-tés territoriales - Départements, Région, villes ou intercommunalités - et des acteurs privés - Caisse des Dépôts, établissements bancaires et autres acteurs privés - qui sont eux-mêmes très engagés dans un développement équilibré et durable: ils ont collectivement une attente légitime envers CITALLIOS pour que la société ait une démarche volontariste d'impact maîtri-sé, vertueux, dans son action sur les territoires. Il était donc naturel d'inscrire la SEM dans ce mouvement.

Une fois formulée sa Raison d'Être, l'entre-prise l'a immédiatement transcrite en un plan d'action concret: le Conseil d'administration s'est impliqué dans cette démarche au cours d'un séminaire dédié fin 2019 et tous les col-laborateurs ont été appelés à se mobiliser pour participer à l'élaboration d'une feuille de route, « Cap 2023 ». Elle a généré jusqu'à 50 initiatives, dont plus de 30 % étaient de na-ture extra-financière, à côté d'autres chantiers structurants en matière de digitalisation, d'or-ganisation, ou encore de gouvernance de l'en-treprise.

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

La Raison d'Être de CITALLIOS est, littérale-ment, « en action(s) » permanente, elle a don-né lieu à de nombreuses initiatives ainsi qu'à la signature de partenariats, contractuels ou pour certains structurels.

Parmi eux, CITALLIOS a choisi de devenir ac-tionnaire du GIP Seine Yvelines Environnement (GIP SYE) dès 2020 afin de s'associer aux dé-marches développées par l'opérateur yvelinois en matière d'évitement – réduction – compen-sation 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), no-tamment dans les communes carencées du département.

Ces engagements portent leurs fruits. Depuis quatre années CITALLIOS met en œuvre des mesures de compensation sur une de ses opérations en extension urbaine avec le GIP SYE. Quant à l'OFS 78, il a engagé vingt-cinq opérations sur le territoire yvelinois depuis sa création et en avait une dizaine de plus en développement fin 2025, pour un total de cinq-cents logements en BRS livrés depuis sa création; soixante-dix le sont sur des opérations de CITALLIOS en particulier.

Le groupement CITALLIOS est conscient qu'un aménageur génère l'essentiel de ses impacts sur ses opérations et non pas comme entreprise: c'est sur ce plan que portent prioritairement les objectifs annuellement proposés au Conseil d'administration. Des outils sont testés chaque année qui peuvent être généralisés dans le futur sur l'ensemble des opérations; des innovations sont expérimentées; 100 % des engagements de la société dans de nouvelles opérations sont désormais analysés à l'aune de leurs perspectives et risques opérationnels et financiers, mais aussi de leurs impacts et ambitions de nature environnementale.

À ces engagements externes s'ajoute une composante interne, tournée vers les collabo-rateurs, que la Direction de CITALLIOS a sou-haité renforcer également. Elle se traduit par une politique de Qualité de Vie au Travail ac-tive, avec une enquête baromètre et des plans d'actions annuels, et une vraie fierté: un index Égalité Femmes-Hommes de plus de 90 % de-puis 2020. Le socle social de CITALLIOS inclut également un partage de la valeur en « quatre-quarts »: 25 % du résultat bénéficiaire va à l'État via l'IS, 25 % aux collaborateurs via un accord d'intéressement et la participation, les deux autres 25 % permettant de renforcer les fonds propres ou une distribution aux action-naires.

L'engagement du groupement CITALLIOS en matière de RSE est donc pleinement inscrit dans ses pratiques, les turbulences écono-miques des années récentes ne l'ont pas dé-menti: ainsi, la société n'est plus soumise à la CSRD<sup>1</sup> mais décidait en 2025 de poursuivre une démarche volontariste dans le cadre de la VSME<sup>2</sup>.

L'ensemble de ce dispositif témoigne d'une conviction forte: la principale valeur créée par CITALLIOS est son impact social et environ-nemental, sur les territoires et au service des politiques des élus locaux; elle précède la gé-nération d'un résultat économique et financier pour les actionnaires au groupement.



## En quoi l'engagement de CITALLIOS en matière extra-financière vous paraît-il fructueux ?

Depuis dix ans, la Caisse des Dépôts est fière d'apporter son soutien à CITALLIOS, dont l'action s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques en faveur de la cohésion sociale et territoriale, et pour la transition écologique.

L'action de CITALLIOS, en tant qu'aménageur sur l'ensemble du territoire de l'Île-de-France, a permis de contribuer à l'effort en matière d'offre de logements diversifiée, et notamment de logements sociaux dans les territoires tendus. Cette mission essentielle portée par CITALLIOS, en mobilisant et en transformant le foncier pour concevoir une ville mixte et durable, résonne pleinement avec notre rôle de financeur du logement social, à travers le Fonds d'épargne, et de premier partenaire de l'économie mixte, au service de l'intérêt général. CITALLIOS dispose également d'une compétence reconnue pour les opérations intervenant dans le cadre de la politique de la ville, qui constitue l'une de nos grandes priorités.

Ce partenariat de confiance s'incarne depuis 2016 dans un dialogue de qualité, exigeant et tourné vers la consolidation de la SEM. Nous avons accompagné son plan de développement grâce à l'ensemble de la palette d'outils dont dispose la Banque des Territoires. La solidité de notre relation se mesure aussi à la vitalité des échanges entre CITALLIOS et les différentes filiales du Groupe Caisse des Dépôts, à l'instar du Groupe La Poste, de la SCET, d'Egis, de CDC Habitat et d'Icade. Cette mobilisation de toutes les forces du groupe Caisse des Dépôts s'inscrit plus largement dans une convergence de vue pour un aménagement sobre et durable du territoire, tel que le promeut CITALLIOS dans sa raison d'être.

### Olivier SICHEL

Directeur général du Groupe Caisse des Dépôts

# Et demain

La décennie qui s’ouvre à CITALLIOS, et à l’ensemble des acteurs œuvrant à la transformation des territoires, est porteuse 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.

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.

Très attractive économiquement, la région Île-de-France dispose de nombreux atouts naturels, avec des réseaux de chaleur et de froid importants et des ressources souterraines majeures en plus d’un fort potentiel de restauration de zones humides et de renaturation. Mais sa densité et le déficit d’espaces verts la rendent particulièrement exposée à l’effet d’îlot de chaleur urbain, ses réseaux - notamment de transports - sont vulnérables et l’exposition de

sa population au risque inondation et au phénomène de retrait gonflement des argiles est sans commune mesure par rapport au reste du territoire national .

## L’eau

Elle est abondante en Île-de-France. Pour autant, l’eau potable y est menacée puisqu’en 10 ans l’eau douce renouvelable a diminué de 14 %, ce qui crée des tensions entre usages dans certains territoires.

Dans ce contexte, les enjeux d’aménagement passent de plus en plus par la question de 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 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

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 dans les 10 années qui viennent. Le coût du mal logement ou du non-logement sera plus élevé que celui de toutes les mesures d’accompagnement de long terme. Aussi, baisser la part de leur budget que les habitants consacrent à se loger doit être la ligne directrice de la politique du logement d’un gouvernement quel qu’il soit.

Le rôle d’un aménageur comme CITALLIOS est d’innover au niveau local pour accompagner les collectivités dans le financement de cette politique de logement abordable, mais aussi d’innover en proposant à l’État et à la représentation nationale, notamment au Sénat qui incarne les territoires, 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 depuis plusieurs années dans le GIP de compensation environnementale 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

La révolution en matière d’énergie est sans doute moins forte en France que dans nombre de pays voisins, du fait du caractère fortement décarboné de son mix énergétique en lien avec son parc nucléaire. Pour autant, au niveau local, on sait que l’Île-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 physiologie urbaine avec la création de réseaux de chaleur et les politiques de raccordement qui les accompagnent, mais aussi la réserve de fonciers 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 nationales sont nécessaires, elles sont vertueuses lorsqu’elles sont définies par un État stratège à l’écoute des acteurs de terrain ; mais elles ne peuvent plus se suffire à elles-mêmes. 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 prochaines années et une ligne claire des zones à développer / préserver en matière d’ambition environnementale sur l’ensemble de l’Île-de-France. Les gares créées autour du Grand Paris Express vont pour leur part jouer un rôle structurant dans le (re) développement de polarités urbaines, conformément à la logique de rééquilibrage territorial voulue par la loi du Grand Paris.

En complément des outils créés par l’État pour accomplir ces grands chantiers, les établissements publics locaux, Sociétés d’Économie 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.

Les EPL représentent en effet à l’échelle nationale une puissance d’analyse, d’innovation et de réalisation opérationnelle extrêmement

forte avec leurs expertises techniques, juridiques, humaines et financières. Face aux défis du moment, une exigence sera sans doute de mutualiser davantage leurs forces, en créant les associations ponctuelles ou pérennes adaptées aux situations locales. Ainsi les EPL d'aménagement d'Île-de-France, doivent-elles certainement entamer un mouvement de concentration plutôt que de multiplication comme ce fut le cas au cours des dernières années...

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. La transformation d'un territoire est dès lors intrinsèquement pétrie d'intérêts divergents et de nécessaires compromis. Le besoin d'alignement est une constante, que des événements particuliers - une pandémie, une crise - peuvent temporairement déformer ou réaligner, mais qui constitue le terreau naturel de l'acte d'aménager, toujours singulier.

Pour autant, et c'est là tout le paradoxe, 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.

Un engagement collectif

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 :

— ses salariés, par leur engagement non partisan au service de l'intérêt général porté par les collectivités locales et leurs élus ;

— ses actionnaires, stables et très engagés dans les orientations stratégiques à mener, notamment les départements des Yvelines, des Hauts-de-Seine et de l'Essonne ;

— ses clients, élus locaux de toute la Région Île-de-France, dans ses composantes municipales ou communautaires ;

— ses financeurs, au premier rang desquels la Caisse des Dépôts via la Banque des Territoires, Arkea Crédit Mutuel et la Caisse d'Épargne notamment.

Tous ont en commun une connaissance intime des territoires et sont porteurs d'une vision forte, stimulante, en matière de cohésion des territoires et d'enjeux sociétaux et environnementaux.

L'innovation portée par CITALLIOS est, et demeure, le fruit de cette exigence collective.



**La conjoncture récente et actuelle imprime à l'économie dans son ensemble, et à l'acte urbain en particulier, une grande incertitude : quelles sont les lignes de force que vous percevez pour les prochaines années ?**

Nous constatons depuis quelques années déjà une transformation profonde de la chaîne de l'immobilier avec l'avènement des opérateurs globaux et de l'aménagement mutualisé.

Nous avons vu se développer un modèle, total ou partiel, d'aménageur - promoteur – exploitant. La diversification des activités, et donc du chiffre d'affaires, permet d'accroître la résilience en temps de crise et de capter de la valeur tout au long de la chaîne pour les opérateurs immobiliers.

Le 2<sup>e</sup> marqueur fort d'évolution que nous observons, en tant que partenaire des professionnels de l'immobilier, est la mise en place de partenariats entre acteurs publics et privés qui marque une rupture dans l'enchaînement séquentiel classique en associant ces différents acteurs de l'acte de construire dès la phase de réflexion. Cette logique de coopération s'est intensifiée, y compris entre aménageurs publics et promoteurs privés.

Je citerai naturellement l'opération menée à Châtillon sur le site "Les Arues", par laquelle CITALLIOS a démontré sa proactivité en sourçant du foncier sur une zone artisanale en s'associant avec un promoteur privé dans l'optique de réaliser à terme une opération immobilière.

Chez Crédit Mutuel Arkéa, toutes ces initiatives nous parlent. Elles montrent que CITALLIOS n'est pas seulement l'ensemblier urbain de référence en Île-de-France, mais aussi un acteur capable de se réinventer et de faire bouger les lignes. Nous sommes très heureux du partenariat fort et durable qui unit nos deux maisons.

Julien CARMONA

Président du Crédit Mutuel Arkéa



# Dix années de réalisations emblématiques



RÉALISATIONS

2016

2017

- *Nouveau projet :* **Mézières-sur-Seine**, ZAC des Fontaines
- **Les Mureaux**, Quartier Molière : 1<sup>er</sup> quartier ANRU en France labellisé Écoquartier Étape 4
- **Les Mureaux**, Pôle Molière : 1<sup>er</sup> équipement public labellisé Haute Qualité Environnementale (HQE) chez CITALLIOS

- *Nouveaux projets :* **Andrézy**, Gare, **L'Haÿ-les-Roses**, Cœur de Ville et Locarno
- **Poissy - site Maurice Clerc :** 1<sup>re</sup> opération d'aménagement hors concession, avec Nexity
- **Vélizy-Villacoublay**, Quartier Louvois : démolition d'une dalle de 20 000 m² et de deux parkings silos
- **Asnières-sur-Seine**, Quartier Seine-Ouest : ouverture de la 1<sup>re</sup> conciergerie participative

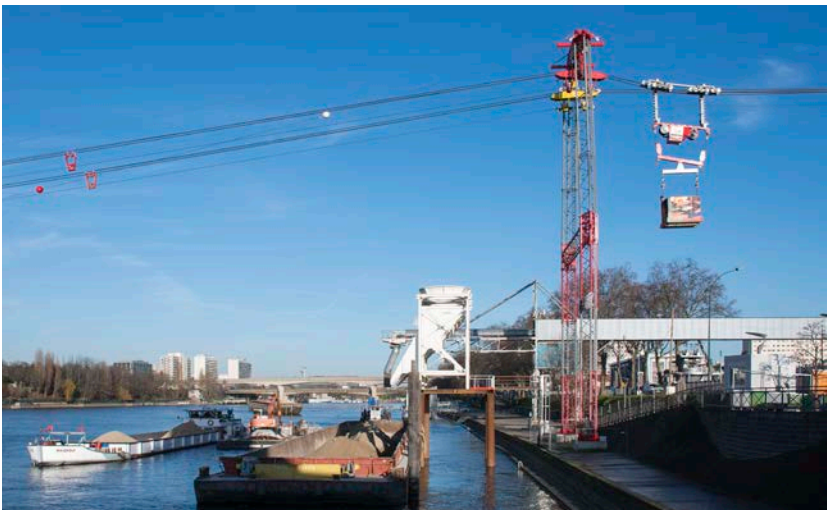
- **7 septembre :** Assemblée générale actant la fusion des SEM Yvelines Aménagement / Sarry 78, SEM 92 et Semercli - Création de CITALLIOS

SOCIÉTÉ



2018

- **Les Mureaux**, Parc Molière : labellisation du Parc « label HQE Aménagement »
- **Nanterre** : inauguration du bâtiment de formation continue de l’Université Paris-Nanterre



2019

- *Nouveau projet*: **Orléans**, Quartier des Carmes - Centre ancien (OPAH-ORI) en partenariat avec la Semdo
- **Clichy-la-Garenne**, Quartier du Bac : un téléphérique à déchets, une première en Europe en zone urbaine
- **Puteaux** : livraison de la passerelle François Coty enjambant la Seine
- **Asnières-sur-Seine**, Les Hauts d’Asnières : inauguration de l’Arena Teddy Riner et du Stade Blaise Matuidi
- **Éragny-sur-Oise** : livraison des locaux restructurés du Lycée Auguste Escoffier
- *Clap de fin* ! **Les Mureaux**, GPRU, **Suresnes** - projet Émile Duclaux

- Augmentation du capital, de 15 à 25M€
- Lancement de la Feuille de Route CAP 2023
- CITALLIOS définit sa Raison d’Être
- 1<sup>er</sup> Index Égalité Femmes-Hommes (91/100) ; CITALLIOS se fixe un objectif supérieur à 90



2020

- *Nouveau projet*: **La Celle-Saint-Cloud**, Cœur de Ville
- **Clichy-la-Garenne**, aménagement de l’ancien siège social de BIC sur 4 ha
- **Montigny-lès-Cormeilles**, ZAC de la Gare : 1<sup>re</sup> opération de CITALLIOS Promotion, avec les Nouveaux Constructeurs
- **Vélizy-Villacoublay**, Quartier Louvois : Inauguration de l’équipement sportif Lucien Vazeille
- *Clap de fin* ! **Le Chesnay-Rocquencourt**, ZAC du Bourg

- Création de CITALLIOS Promotion
- Prise de participation dans le GIP Seine Yvelines Environnement, acteur ouest francilien de compensation environnementale
- CITALLIOS inscrit sa Raison d’être dans ses statuts
- Mise en place d’une Charte du Télétravail  
1<sup>re</sup> enquête QVT chez CITALLIOS, menée chaque année depuis



2021

- *Nouveau projet*: **Bagneux**, Quartier des Musiciens, en partenariat avec la SADEV94
- **Asnières-sur-Seine**, Les Hauts d’Asnières : inauguration de l’espace culturel Le Cèdre (construction bois)
- **Saint-Germain-en-Laye** : inauguration du Lycée Poquelin (restructuration)

- CITALLIOS co-fondateur de l’Office Foncier Solidaire des Yvelines (OFS78)
- Premier Plan à Moyen Terme extra-financier
- Premier Rapport RSE
- CITALLIOS se dote d’un Code Éthique et Conformité

REPÈRES



2022

- *Nouveau projet:* **Savigny-sur-Orge**, Quartier de Grand-Vaux (NPNRU), en partenariat avec ESSONNE AMÉNAGEMENT
- **Houdan**, site de la Prévôté avec Kaufman & Broad
- **Poissy**, Quartier Rouget-de-Lisle: lancement du marché de conception-réalisation d’un réseau de collecte pneumatique des ordures ménagères
- *Clap de fin !* **Garges-lès-Gonesse**, ZAC des Portes de la Ville

- Création de la SPL CITALLIA par les Départements des Yvelines et des Hauts-de-Seine – Elle compte 5 actionnaires en fin d’année
- Création du GIE de fonctions supports CITALLIOS-CITALLIA
- Prise de participation dans YVELINES DÉVELOPPEMENT, foncière de développement économique départementale
- Évolution de l’organisation du travail: réaménagement des locaux en Flex office
- Une nouvelle identité visuelle pour accompagner la stratégie de diversification et d’engagement environnemental de CITALLIOS



2023

- *Nouveau projet:* **Asnières-sur-Seine**, Quartier des Courtilles (NPNRU)
- **Villeneuve-St-Georges** : inauguration du Lycée Arago
- **Enghien-les-Bains** : inauguration du «site jardin» du Lycée Gustave Monod
- **Massy** : inauguration du Collège Blaise Pascal
- **Fontenay-le-Fleury** : inauguration de la Halle de marché
- *Clap de fin !* **Vélizy-Villacoublay**, ZAC Louvois, **Malakoff**, ZAC multi-sites Dolet-Brossolette

- Rapprochement avec ESSONNE AMÉNAGEMENT
- Le Département de l’Essonne entre au capital de CITALLIOS
- La CA Saint-Quentin-en-Yvelines entre au capital de CITALLIOS
- CITALLIOS signataire du Pacte Fibois Île-de-France
- CITALLIA compte 15 actionnaires



2024

- *Nouveaux projets:* **Les Mureaux**, centre-ville / secteur gare **Champigny-sur-Marne**, Quartier de Bois l’Abbé (concedant EPT Marne et Bois)
- **Clichy-la-Garenne** : inauguration de l’équipement sportif Camille Muffat, labélisé « Accessibilité, niveau AAA » et centre d’entraînement pour les JOP 2024

- La CU Grand Paris Seine & Oise entre au capital de CITALLIOS
- CITALLIA compte 23 actionnaires

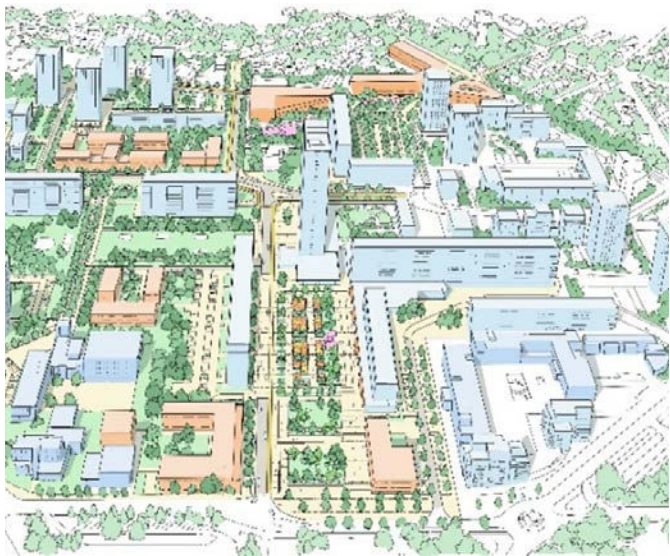
REPÈRES



2025

- *Nouveau projet:* **CA Val d’Yerres Val-de-Seine**, concession multi-sites sur 3 secteurs de rénovation urbaine : Epinay-Sous-Sénart, Montgeron et Brunoy
- **Poissy** : inauguration de la 1<sup>re</sup> aire de jeux inclusive dans le quartier Rouget-de-Lisle
- **Les Mureaux** : inauguration du Pôle éducatif Léo Lagrange (construction bois)
- **Levallois-Perret** : inauguration de l’Hôtel de Police (restructuration), premier mandat mené par CITALLIA
- **Poissy** : 1<sup>re</sup> livraison de logements en BRS dans une opération CITALLIOS (Maurice Clerc)
- *Clap de fin !* **Asnières-sur-Seine**, quartier Seine Ouest, Écoquartier et 1<sup>er</sup> quartier zéro artificialisation nette

■ CITALLIA compte 28 actionnaires dont 22 villes, 4 intercommunalités et 2 Départements



2026

- *Nouveau projet:* **Villeneuve-la-Garenne**, quartier de la Caravelle
- Trois premières opérations d’aménagement de CITALLIA :  
**Le Chesnay-Rocquencourt**, site INRIA-Voluceau,  
**Aulnay-sous-Bois**, centre-gare,  
**Fontenay-le-Fleury**, Fossé Pâté
- Renforcement des fonds propres de CITALLIOS par le Département des Yvelines (22 M€)
- Mise en place de l’IA chez CITALLIOS
- CITALLIOS co-fondateur de l’opérateur du 1<sup>er</sup> Site National de Compensation, Restauration et Renaturation (SNCRR) en Île-de-France, “Cœur Vert” des Yvelines

# Le groupement CITALLIOS en 10 années et en chiffres

## 278 projets

Commencés, menés ou terminés sur la décennie, dont 40 opérations d'aménagement

## 10 800 logements livrés

(et 8 000 à venir sur les opérations en cours à fin 2025)

## Plus de 30 équipements livrés pour tous les âges et tous les usages

- 3 crèches
- 20 écoles, collèges, lycées et 1 bâtiment universitaire
- 8 équipements sportifs ou culturels
- 2 halles de marché et 1 ouvrage d'art

## 4 partenariats stratégiques à l'appui de notre Raison d'Être

- Co-fondateur de l'Office Foncier Solidaire des Yvelines (OFS78)
- Membre du GIP Seine Yvelines Environnement, organe de compensation environnementale
- Co-fondateur en 2026 du « Cœur Vert », opérateur du 1<sup>er</sup> SNCRR (Site National de Compensation, Restauration et Renaturation) en Île-de-France
- Membre de Seine Yvelines Développement, acteur du développement économique dans les Yvelines

## Des opérations qui changent les villes

- 90% de renouvellement urbain
- 44 projets en quartiers ANRU
- 20 projets dédiés aux quartiers anciens ou à l'habitat indigne
- 17 projets consacrés aux Cœurs de Ville

## 120 clients différents

## 290 ha aménagés

Dont 90% en renouvellement urbain permettant la création de 10,5 hectares d'espaces verts nouveaux

## 26 opérations distinguées

- 6 labels Écoquartier,
- 5 Fonds Vert Friches / 2 Fonds Vert Renaturation,
- 4 Prix de l'innovation Urbaine,
- 9 Quartiers résilients, 100 Quartiers Innovants Île-de-France ou Victoires de l'Investissement local F RTP IdF

## 2,2 Milliards d'investissements gérés en région Île-de-France

## Plus de 150 territoires d'intervention



Pôle éducatif Léo Lagrange aux Mureaux - Jean et Aline Harari - Architectes

NOS ACTIONNAIRES,  
PILIERS DE L’ACTION  
DU GROUPEMENT  
CITALLIOS DANS TOUTE  
L’ÎLE-DE-FRANCE :

Nos partenaires bancaires jouent également un rôle clé dans l’accompagnement de CITALLIOS et soutiennent activement la mise en œuvre de sa stratégie de développement en accordant des financements destinés aussi bien aux opérations d’aménagement en concession qu’aux opérations d’aménagement hors concession. A l’appui de nos fonds propres, cette diversité de sources de financement permet de sécuriser et d’optimiser le déploiement des projets portés par la société. Nous remercions les banques qui nous accompagnent sur la durée :

La Banque des Territoires  
Crédit Mutuel Arkéa  
La Caisse d’Épargne  
La Banque Postale  
Le Crédit Coopératif  
Le Crédit Agricole

SEM CITALLIOS

Département des Yvelines  
Département des Hauts-de-Seine  
Département de l’Essonne

Région Île-de-France

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O)  
Communauté d’agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CA SQY)

Ville de Clichy-la-Garenne

Chambre de Commerce et d’Industrie de Région Paris Île-de-France

Caisse des Dépôts et Consignations  
Arkéa Crédit Mutuel  
Caisse d’Épargne et de Prévoyance Île-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  
R.A.T.P.  
SAFIDI (groupe EDF)  
S.F.I.G. (groupe Engie)  
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

EPT Paris Terres d’Envol (93)  
Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (CU GPS&O)  
Communauté d’agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CA SQY)  
Communauté de Communes du Pays Houdanais (78)

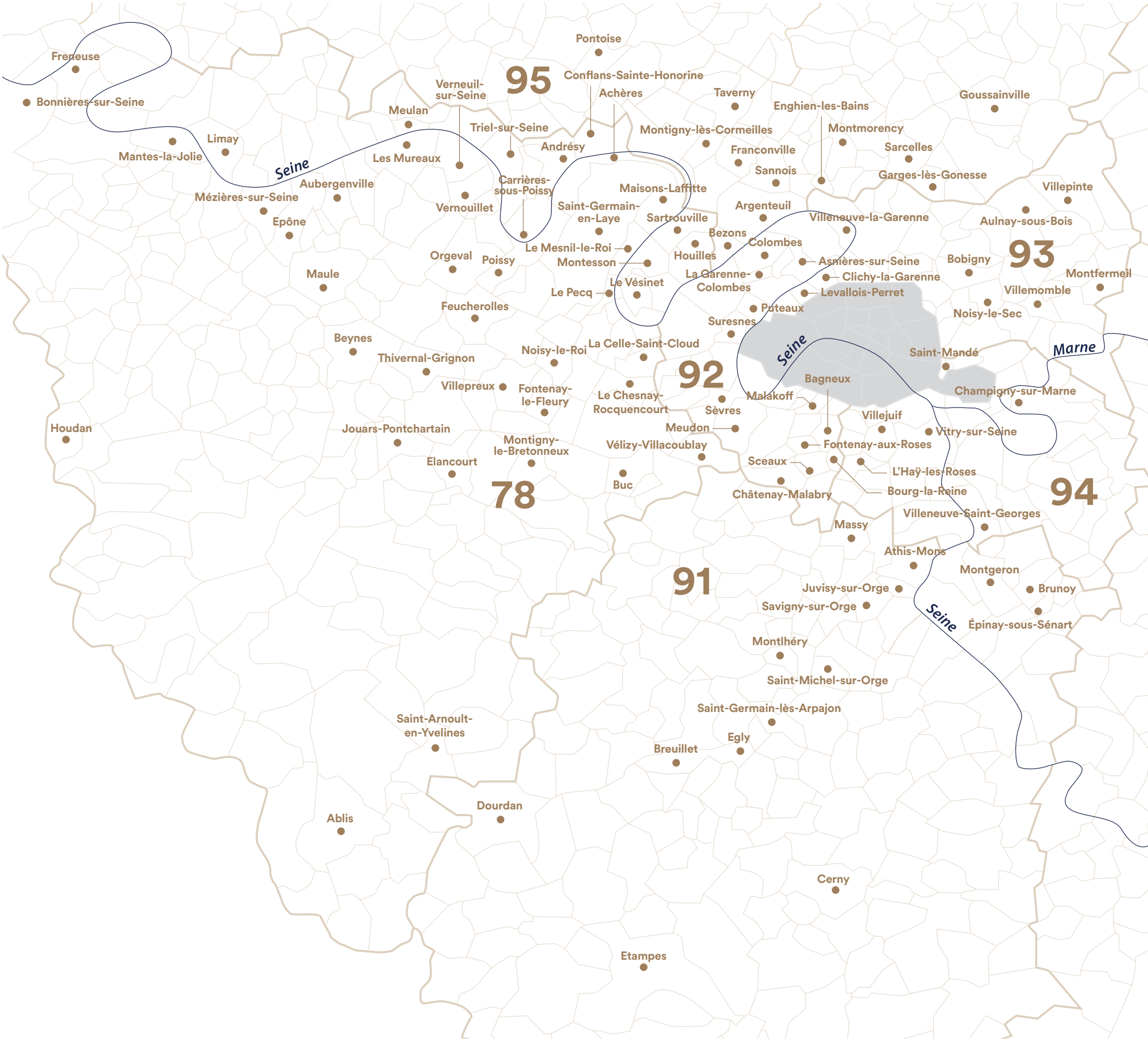
YVELINES  
Ville de Beynes  
Ville de Bois d’Arcy  
Ville de Buc  
Ville de Conflans-Sainte-Honorine  
Ville du Chesnay-Rocquencourt  
Ville de Fontenay-le-Fleury  
Ville de Houdan  
Ville de Houilles  
Ville du Mesnil-le-Roi  
Ville de Montesson  
Ville des Mureaux  
Ville de Noisy-le-Roi  
Ville de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

HAUTS-DE-SEINE  
Ville de 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

# Une présence dans l'ensemble de l'Île-de-France

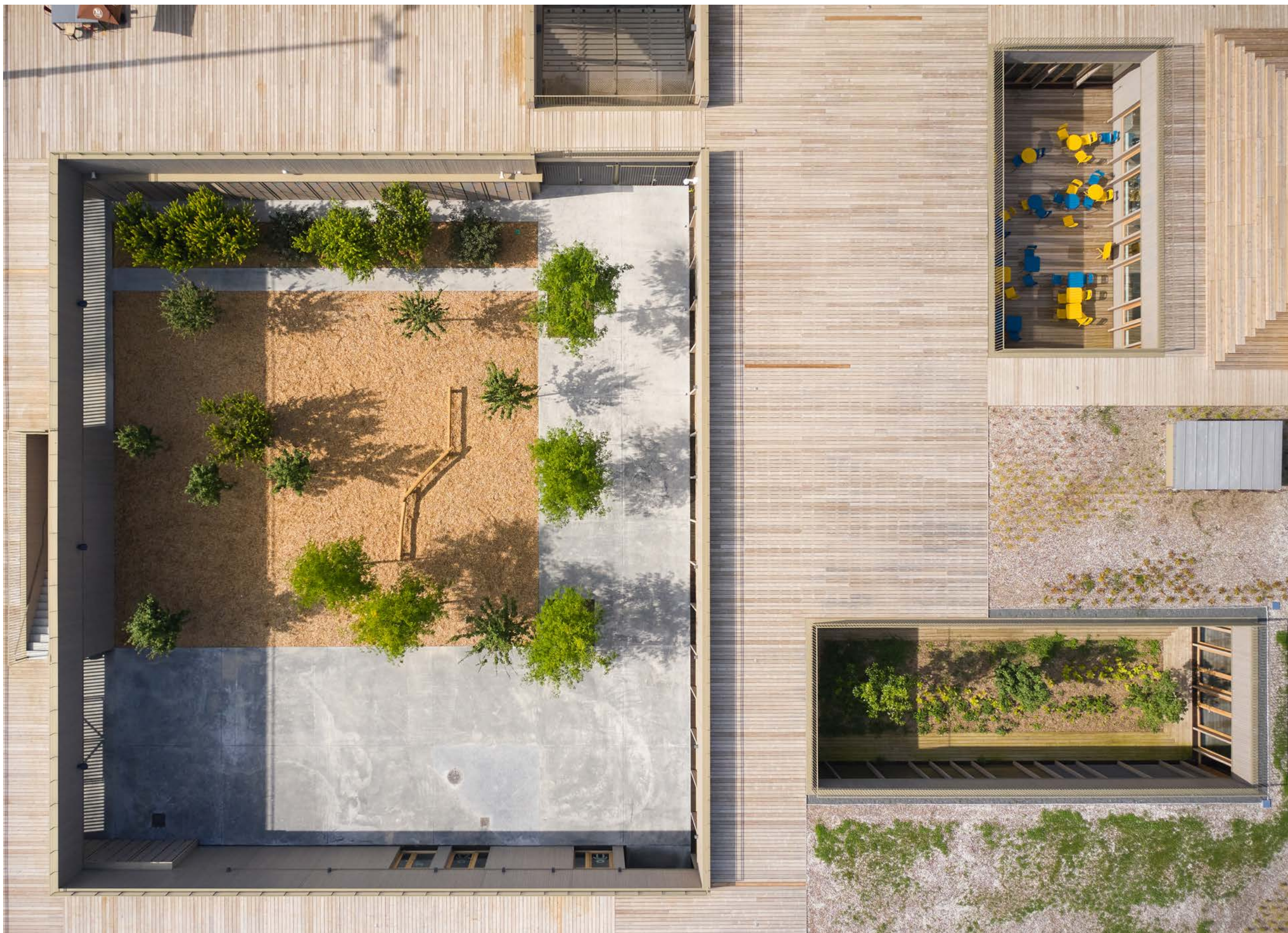


---

“Imaginer et construire un cadre de vie humain, sobre,  
durable, en assemblant les contributions nécessaires  
à la transformation des villes et des territoires  
avec tous et pour tous”

# Nos grandes réalisations au fil de notre Raison d’Être

Illustrations par nos opérations



Les Mureaux : le pôle Léo Lagrange - Jean et Aline Harari Architectes

# Ima. gi ner

Imaginer l'avenir et la transformation d'un territoire amène l'aménageur à coordonner plusieurs parties prenantes dont la ville bien sûr, porteuse d'un projet de développement social et urbain, des acteurs locaux et les « éclaireurs » que sont les urbanistes, architectes, paysagistes et ingénieurs notamment.

Les futurs possibles sont toujours pluriels et choisir le futur souhaitable est une affaire délicate. Cela exige de comprendre le territoire, entendre les besoins des élus et des habitants, écouter les envies, imaginer les évolutions possibles d'un quartier, d'une école, d'une friche, ... proposer des idées. Vient ensuite le temps de valider des orientations urbaines, débattre sur des scénarii, trouver un chemin commun et s'accorder sur ce qui convient le mieux.

Si un projet ne peut être développé « hors sol », hors contraintes techniques et financières, il convient de donner la priorité à la vision de l'avenir avant de façonner de manière itérative ce que pourra finalement être la future physionomie du quartier, qu'il naisse d'une ancienne friche ou soit remodelé sur, et avec, un tissu déjà habité.

Les focales premières sont le cadre existant, qui appelle une insertion et une forme de continuité car le projet doit s'inscrire en lien avec les autres polarités du territoire pour être complémentaire et non pas concurrentiel. Ensuite, il faut intégrer le projet social porté par les élus : pour quels habitants et quelle mixité sociale et générationnelle ? Avec quels services pour assurer ce rôle d'une ville qui est d'accompagner du berceau à la

fin de vie : écoles, jardins, mobilités douces et partagées, services administratifs et/ou culturels, maisons de santé ?

Ainsi la ville doit-elle être pensée à la fois à hauteur d’enfants et dans leur intérêt (pistes cyclables, carrefours sécurisés, aires de jeu pour les encourager à « sortir » ...) et pour les seniors dont la mobilité se réduit (trottoirs abaissés, espaces piétons sanctuarisés, bancs d’agrément...).

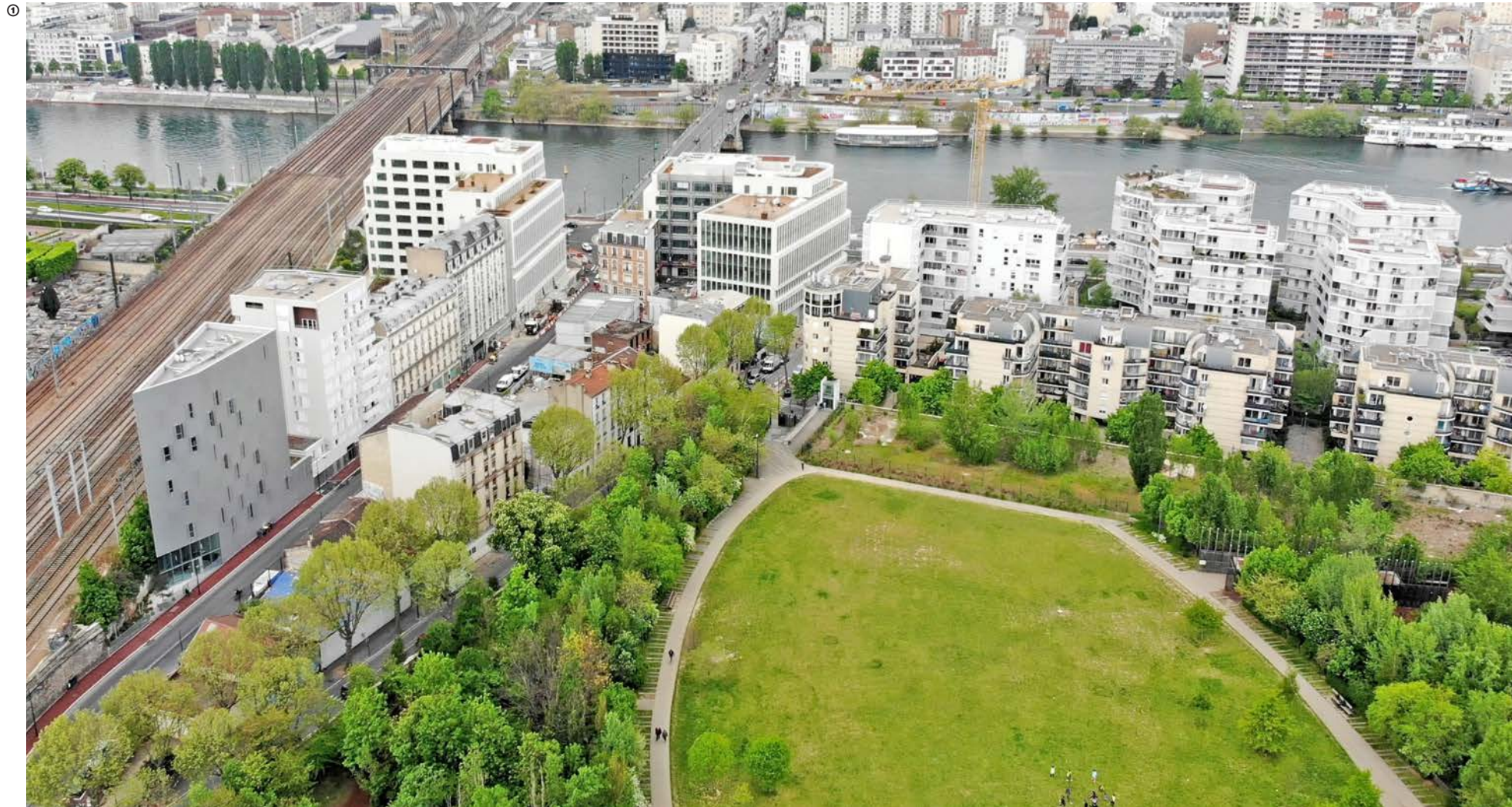
En découlent la programmation et la forme des équipements publics, scolaires ou sportifs, d’infrastructure et/ou de transport, et les services de proximité à (re)créer : leur accessibilité doit être facilitée et sécurisée pour tous.

Synthèse de ces ambitions, la « bonne forme urbaine » est aussi celle qui sera assez solide pour convaincre et assez souple pour s’adapter aux aléas dont la vie est faite. Penser l’avenir d’une ville, d’un village, d’un quartier, c’est placer l’humain au centre des préoccupations mais c’est aussi écouter son environnement et anticiper ses évolutions. Les paradigmes changent à une vitesse folle : adaptations au changement climatique - pluies diluviennes ou sécheresses répétées, « soleil de plomb » ou « coups de froid » -, crise énergétique, crise du logement, crise démographique et crise de confiance... La ville doit offrir à tous

un cadre de référence, un « bien vivre » rassurant.

Il faut saluer la ténacité des élus locaux pour choisir, arbitrer, porter une idée, une vision, parfois contre vents et marées, trouver les fonds, convaincre et encore convaincre. Le rôle de CITALLIOS et de CITALLIA est de leur offrir les outils nécessaires d’aide à la décision, pour initier ces impulsions courageuses, si essentielles à la transformation des territoires.

Aux côtés des collectivités, CITALLIOS et CITALLIA accompagnent les élus sur une grande variété de questionnements : imaginer le devenir d’une friche polluée à Poissy, révéler le patrimoine historique à Houdan, accompagner l’évolution de serres horticoles abandonnées à Noisy-le-Roi, faire muter une entrée de ville (« boîtes à chaussures ») vers un nouveau centre de vie à Montigny-lès-Cormeilles, concrétiser l’ambition d’une entrée de ville qui ne dépareille pas d’un joli centre-bourg à Orgeval, et dans toute l’Île-de-France, envisager des potentiels de création de logements en transformant des immeubles de bureaux devenus trop nombreux et obsolètes.



© Clichy-la-Garenne, Quartier du Bac  
©© Clichy-la-Garenne - Centre de loisirs - Atelier de l'île architectes



Concevoir un plan guide : entrer dans la conversation.



Il y a une phrase de Michel Corajoud qui guide souvent ma façon d’aborder un projet : « *Quand on rentre dans une conversation, si on ne veut pas l’interrompre, il faut prendre la peine de savoir ce qui s’est dit avant soi.* ». C’est, en quelques mots, ce qu’est un plan guide.

Aux Courtilles, à Asnières-sur-Seine, cette posture s’est imposée dès l’amont. Un site n’est pas une page blanche : des réflexions, des esquisses, des intentions ont souvent déjà été formulées avant que l’architecte intervienne. Nous avons été retenus comme urbanistes en chef et paysagistes, maîtres d’œuvre des espaces publics, à la tête d’un groupement d’experts. Car le métier d’urbaniste est avant tout un métier d’ensemblier — proche, à cet égard, de celui d’un aménageur comme CITALLIOS. À chaque étape, nous faisons équipe : avec l’aménageur, la Ville, et l’ensemble des partenaires publics qui caractérisent un projet, qui plus est ANRU. C’est de cette alliance que naît un bon plan guide — pas d’un concepteur seul face à sa table à dessin.

Lire le quartier avant de le dessiner

Un quartier a toujours une histoire, une géographie contraignante, et des habitants profondément attachés à leur quartier malgré ses fragilités. Aux Courtilles, la lecture du site — arpentages, rencontres, analyse du territoire — a révélé un contexte exigeant : nappe phréatique proche, PPRI contraignant, stationnement massivement aérien, le tout en site occupé. Mais aussi une ressource précieuse : une canopée déjà là, mature, qu’il s’agissait moins de créer que de révéler et d’amplifier.

Nous avons structuré notre projet autour de trois axes : amplifier la trame verte, apaiser le quartier, réussir la greffe urbaine. Ce ne sont pas des slogans. Ce sont des leviers de négociation collective.

Un plan guide au service de lieux et milieux vivants

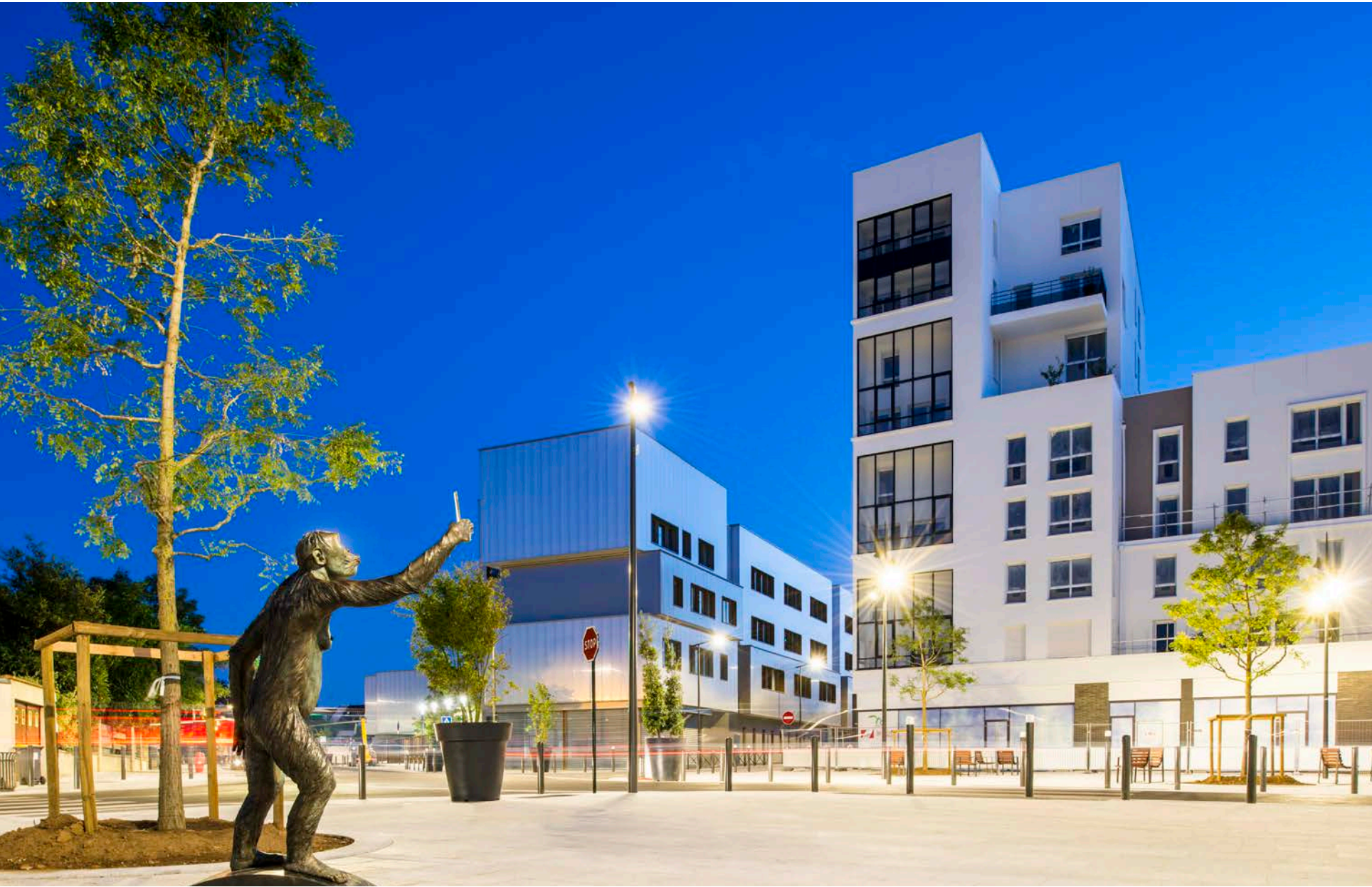
Concevoir, désormais, c’est répondre à l’enjeu d’adaptation climatique — d’autant plus que nous travaillons avec des populations vulnérables, exposées aux canicules dans des logements mal isolés et des espaces publics parfois peu ombragés. Aux Courtilles, le parc central de près d’un demi-hectare n’est pas un agrément : c’est un espace-refuge. Planté selon les techniques de la foresterie urbaine, il incarnera cette ambition de penser des lieux et des milieux vivants — qui prennent soin du vivant humain et non humain, et répondent concrètement aux dérèglements du climat. Les noues, les chambres actives du mail Soufflot, le mobilier de design actif : cette logique traverse tout le projet.

La forme urbaine et le soin apporté aux transitions

Réussir la greffe urbaine engage toujours directement la forme des nouveaux logements. Aux Courtilles, au sud le registre est courtois : entre les maisons en R+1 et les tours du quartier, les nouveaux immeubles s’inscrivent en R+4 à R+6, dans une transition mesurée. Sur le boulevard Pierre de Coubertin, le parti est inverse : une façade élancée, métropolitaine, avec des bâtiments offrant doubles et triples orientations et des vues longues sur le grand paysage.

C’est cette attention aux transitions — entre quartier existant et projet neuf, entre échelles, entre publics — qui fait la qualité d’un plan guide. La ville se fait mieux quand elle se fabrique avec ce qui l’a précédée — et avec ceux qui l’habitent.

Magali Volkwein  
Présidente de D&A



Montigny-lès-Cormeilles, ZAC de la Gare



Montigny-lès-Cormeilles, ZAC de la Gare



Comment avez-vous imaginé le nouveau quartier de la gare ?

L'opération du quartier de la Gare Montigny-Beauchamp est un projet porté par la municipalité depuis 2013, initié par mon prédécesseur,

Jean-Noël Carpentier, en partenariat avec la Sarre devenue entretemps CITALLIOS.

Nous avons imaginé le renouveau de ce quartier autour de plusieurs enjeux majeurs : valoriser ce secteur stratégique situé autour de la gare de Montigny-Beauchamp, en permettant l'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à un développement équilibré ; accompagner ces nouveaux logements par des équipements publics indispensables, comme une école et un gymnase ; et enfin, redessiner l'entrée de ville avec une volonté forte de végétaliser les espaces publics et de les rendre plus agréables à vivre, à l'image du parc Gisèle Halimi situé au cœur de la ZAC.

Le travail collaboratif mené avec CITALLIOS depuis plus de 10 ans est un élément clé de la réussite de cette opération. C'est dans cet esprit que la municipalité a choisi de poursuivre ce partenariat en adhérant à la SPL CITALLIA, dans le cadre du projet de création d'un centre-ville et de transformation du boulevard Victor Bordier.

Miloud GOUAL  
Maire de Montigny-lès-Cormeilles



## Une confiance mutuelle au service des territoires

À l'occasion des 10 ans de CITALLIOS, Kaufman & Broad est fier de saluer un partenaire avec lequel nous partageons une vision exigeante et durable de la fabrique de la ville.

Notre collaboration s'inscrit dans le temps long, portée par une confiance réciproque et une culture commune de la qualité. Le Domaine des Longs Champs, à Houdan, en est une illustration aboutie. Conçue avec le Cabinet Devilliers & Associés et le Cabinet Geru, cette opération de 94 maisons et 78 appartements, complétée par un local

associatif, s'intègre harmonieusement dans un parc paysager structuré autour d'un potager et d'une pommeraie. Pensé pour les familles, ce projet propose un cadre de vie apaisé, en lien étroit avec la nature.

Labellisé BiodiverCity®, conforme à la RE 2020 seuil 2025 et certifié Prestaterre BEE+, il traduit notre engagement commun pour une ville plus responsable, en ligne avec notre conviction : prendre soin du présent pour embellir notre futur. Nous y portons une attention particulière à la qualité d'usage et au bien-être des habitants.

Le succès commercial du Domaine des Longs Champs, porté par une forte attractivité auprès des acquéreurs, illustre notre capacité à concevoir des logements désirables, alliant confort, fonctionnalité et qualité architecturale. Il témoigne aussi de notre efficacité opérationnelle, avec une mise en œuvre rapide entre le dépôt du permis de construire et le lancement des travaux.

D'autres opérations viennent illustrer la complémentarité de notre partenariat.

À Courbevoie, la transformation de bureaux en 462 logements, une résidence étudiante, trois commerces et un parc public de 4 000 m², démontre notre savoir-faire en reconversion urbaine. À Vélizy, les 172 logements certifiés Prestaterre BEE+, réalisés avec ABH Architectes, confirment notre exigence environnementale.

Aux côtés de CITALLIOS, nous partageons une même exigence de rigueur et de fiabilité pour concrétiser des projets ambitieux et durables, au service des territoires et de leurs habitants.

## Un nouveau quartier à Poissy

À Poissy, sur les anciennes friches industrielles de la ZAC Eoles, un nouvel éco-quartier, Rouget de Lisle, de 10,8 hectares voit le jour, porté par la ville de Poissy, l'aménageur CITALLIOS, l'établissement public foncier d'Île-de-France et en collaboration avec la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, le Département des Yvelines et la Région Île-de-France. À l'horizon 2035, ce nouveau quartier comptera un peu plus de 2 000 logements pour tous, 9 157 m² de bureaux, activités, commerces et services, autour d'un parc central de 1,7 hectare. Icade intervient en tant que promoteur, aux côtés de CITALLIOS Promotion, dans le développement de quatre immeubles, qui constitue la 3<sup>e</sup> phase de développement du quartier. 120 nouveaux logements pour tous verront le jour, mêlant du logement social et de l'accession, et des appartements allant du T1 au T5, tous agrémentés d'un espace extérieur. Les quatre immeubles sont disposés de manière à créer un jardin central partagé, accessible à l'ensemble des résidents du quartier. Pour cette opération, le cabinet d'architecte Atelier Woa a misé sur le béton, le bois pour harmoniser l'ensemble avec le quartier.

Cette opération, la quatrième développée par Icade et CITALLIOS, démontre la capacité des deux groupes à développer du logement pour tous, de grande qualité, qui répond à des exigences élevées en matière de durabilité. Les immeubles répondent en effet aux seuils 2025 et 2028 de la réglementation environnementale.





Asnières-sur-Seine, Quartier Seine-Ouest

# Construire

**L**a ville est « vie » : croisement et somme d'aspirations, de besoins et d'usages individuels, elle constitue le nécessaire creuset d'une collectivité fructueuse.

L'acte de construire se situe à deux échelles pour un opérateur au service des collectivités :

En aménageur, c'est-à-dire dans la mise en œuvre d'une vision partagée avec les élus pour réaliser des espaces et des équipements publics,

En accompagnement des collectivités locales dans la réalisation d'équipements publics neufs ou dans la rénovation énergétique des équipements existants.

Il consiste à agir à la fois sur la ligne horizontale - la qualité de conception et de réalisation

des espaces publics - et sur l'harmonie des échelles - le « bien-être » -, qui résulte notamment de justes proportions - entre espaces et bâti. Car un cadre de vie réussi est avant tout une sensation, celle d'un juste équilibre entre minéral et végétal, circulation et déambulation, partage des usages et sécurité, espaces privés et publics ; autant d'éléments qui nourrissent aussi une fierté d'habiter.

Artisan de cet équilibre, CITALLIOS conseille les élus dans la traduction physique de leurs projets de développement social et urbain (Imaginer), puis les accompagne comme opérateur pour mener, de A à Z, leurs projets de transformation (Construire).

Car c'est bien la responsabilité pleine et entière de l'aménageur que de livrer, après souvent dix à vingt ans de travail en commun avec

une ville, un quartier qui « fonctionne » : offrant à ses habitants les aménités nécessaires au quotidien, garantissant aux propriétaires une valeur patrimoniale stable dans la durée, et ménageant à la ville des charges de fonctionnement optimisées.

L’acte de construire, pour un aménageur, c’est aussi garantir la qualité de ce qui n’est que partiellement visible, derrière les façades : la fonctionnalité d’un équipement public, qu’il s’agisse d’une école, d’un complexe sportif ou d’une médiathèque, mais aussi le confort de vie des logements et bureaux créés au sein du quartier par des promoteurs choisis sur les différents lots de l’opération.

Ensemblier au service des villes, sous forme le plus souvent de concessions d’aménagement mais également hors concession, CITALLIOS sait la responsabilité qui est la sienne et a fait le choix de s’investir également dans la promotion afin de mieux maîtriser la qualité des logements livrés sur ses opérations.

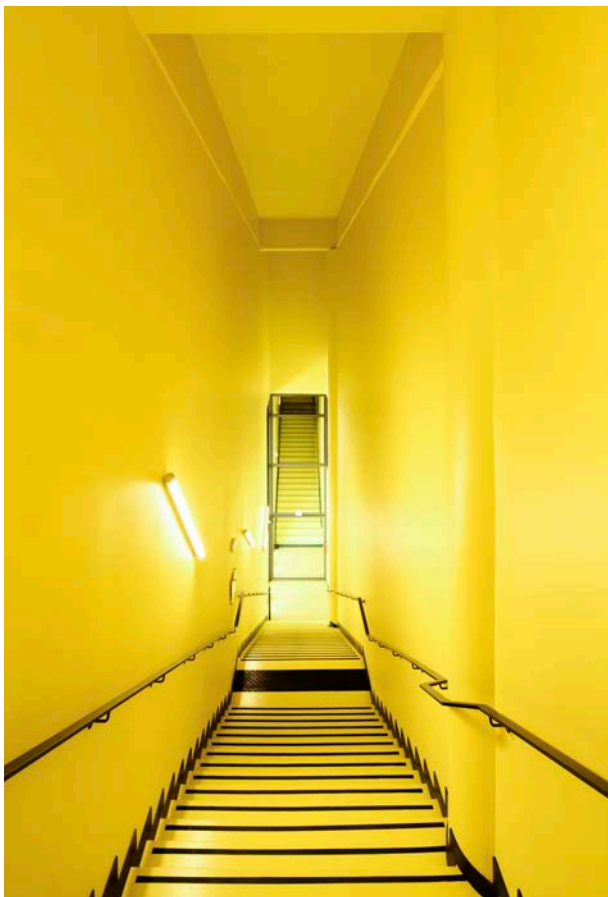
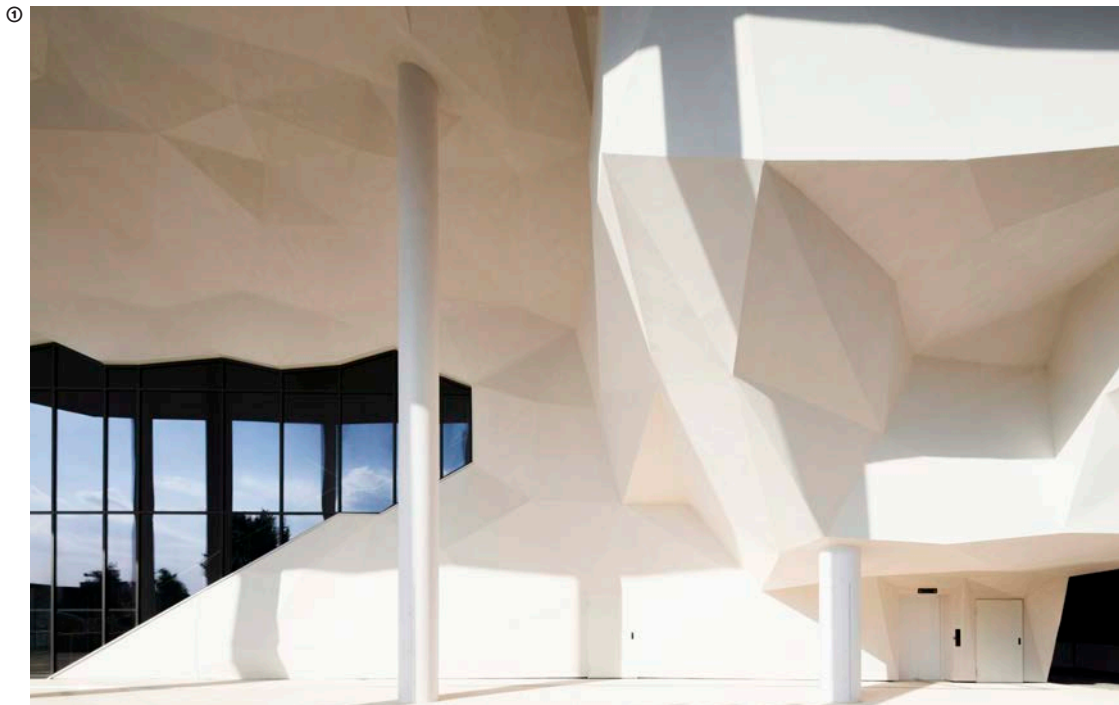
En outre, CITALLIOS a développé de longue date une grande expertise dans la construction d’équipements publics, des plus classiques aux plus innovants, tant par leur vocation – le handisport à Clichy – que par leur fonctionnement – le pôle éducatif Molière et ses multiples usages aux Mureaux – ou encore leur audace architecturale – le pôle Lucien Vazeille à Vélizy-Villacoublay –.

Cette largeur de palette d’interventions répond à la diversité même des territoires et de leurs besoins.

De la crèche aux résidences senior, en passant par les équipements éducatifs et sportifs, CITALLIOS dispose d’une très large gamme de compétences aux côtés des villes pour restructurer, réhabiliter ou construire l’ensemble des équipements, publics ou privés, qui font une ville : écoles, collèges et lycées, centre culturels ou sportifs et désormais souvent multi-activités, commissariats, gendarmeries ou Centres de Secours (SDIS), et bien sûr bâtiments administratifs divers.

Grâce à son expérience, incarnée par des équipes de chefs de projets et experts et « augmentée » par son réseau dense de partenaires, CITALLIOS sait apporter à chaque collectivité ce qui lui est spécifiquement adapté. Son savoir-faire est de (com)prendre le pouls des territoires locaux pour leur proposer les montages ad-hoc, alliant le meilleur des moyens publics et privés en réponse à leurs besoins et contraintes : faire du sur-mesure à chaque projet, plutôt que de reproduire chez tous les mêmes recettes ?

**Anne BLONDEAU**  
Directrice Générale Adjointe  
en charge des opérations  
- CITALLIOS



©© Clichy-la-Garenne - Centre sportif Camille Muffat - Rudy Ricciotti Architecte  
© Vélizy-Villacoublay, Espace Jean-Lucien Vazeille - Jean-Pierre Lott - Architectes



Asnières-sur-Seine, Arena Teddy Riner - - Du Besset-Lyon - Architectes



Asnières-sur-Seine, Le Cèdre



### Le Cèdre, Asnières-sur-Seine

À Asnières-sur-Seine, CITALLIOS a œuvré pendant plus d'une décennie pour redessiner et réaménager le Quartier des Hauts. Son urbanisme, typique des grands ensembles, très minéral et peu adapté au piéton comme au changement climatique, méritait attention, soin et réparation. Requalifier ses espaces publics, en favoriser de nouveaux usages, y construire de nouveaux logements pour autoriser la mixité et le vivre ensemble, y redonner toute sa place au végétal et au vivant.

Nous avons eu la chance de participer à ce gigantesque chantier en rebâtissant au cœur du quartier la maison de la jeunesse et centre socioculturel dit Le Cèdre. Le projet d'équipement public, dernière « pièce » de la requalification urbaine devait en incarner toutes les ambitions et les engagements. C'est ce qu'a permis la confiance que nous a accordée CITALLIOS.

Le bâtiment tout en structure bois a été construit autour des grands arbres conservés auxquels les habitants étaient particulièrement attachés. Participant d'une ville durable qui conjugue aménité, culture et écologie, l'expression architecturale du Cèdre met sobrement en scène la qualité des matériaux choisis – le bois, la brique et le zinc – et les principes bioclimatiques qui y ont présidé. Ventilation naturelle sous de grands toits en sheds. Galeries ombragées qui mettent en relation espaces d'activités et jardins. Valorisation de l'eau dans un magnifique potager dont la gestion et l'animation par les riverains sont le signe de la réussite.

Nous sommes fiers d'y avoir contribué et remercions chaleureusement les équipes de CITALLIOS pour nous en avoir donné l'opportunité.

Guillaume RAMILLIEN  
Architecte





Quelle était votre ambition pour le Quartier Louvois et en particulier en matière architecturale ?

Avec Louvois, mon ambition était de transformer totalement le quartier pour le rendre plus vivant, plus vert et plus agréable à vivre. Revenir au sol naturel, ouvrir des perspectives, faire entrer la forêt dans la ville, créer un jardin d’eau, des espaces publics accueillants : je voulais redonner une nouvelle vie au quartier et l’embellir.

Nous avons d’abord dessiné le paysage naturel pour ensuite y intégrer l’architecture bâtie. L’architecture devait être harmonieuse, tournée vers la nature, avec des matériaux de qualité et une omniprésence de la lumière naturelle. Avec CITALLIOS, nous avons façonné un quartier ouvert, vert, esthétique et fonctionnel, fidèle à l’esprit de Vélizy.

Pascal THEVENOT  
Maire de Vélizy-Villacoublay



Vélizy-Villacoublay, Crèche des Nénuphars dans la ZAC Louvois - A+SAMUELDELMAS - Architectes



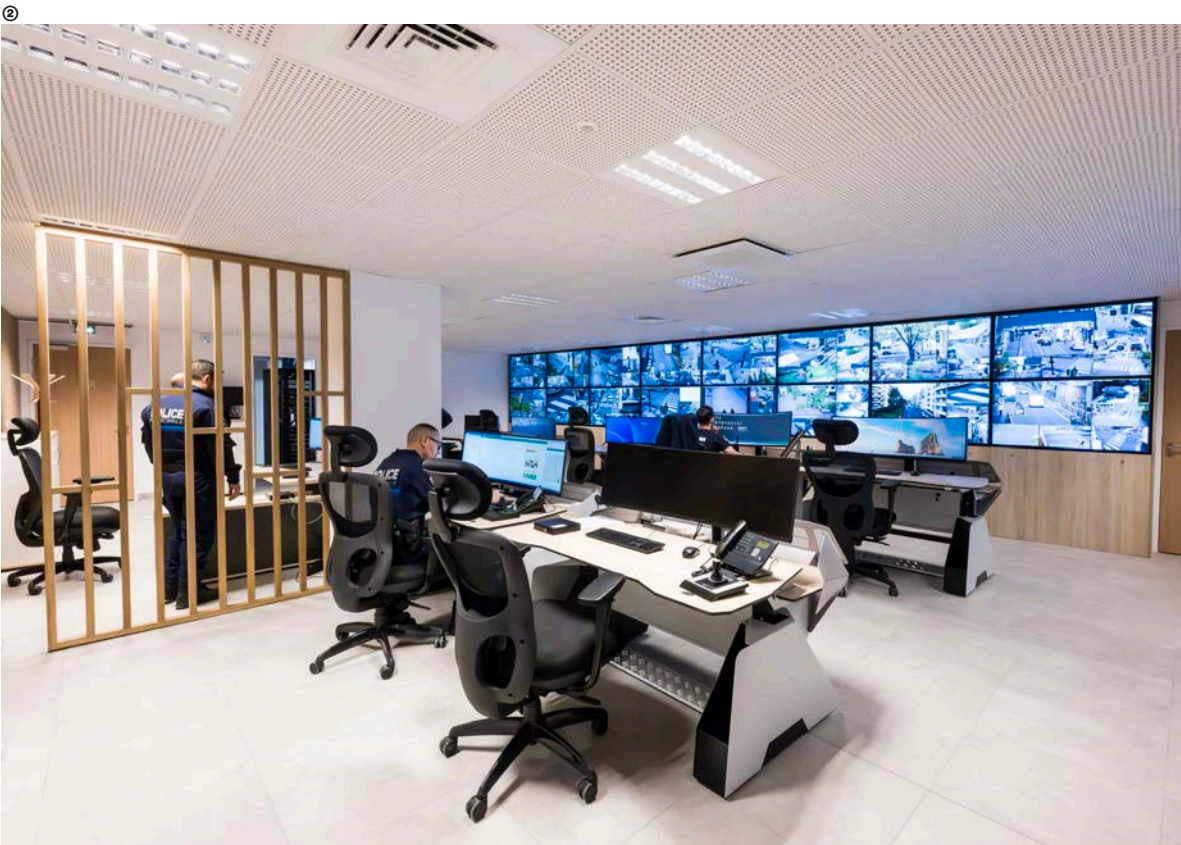
Vélizy-Villacoublay, Espace Jean-Lucien Vazeille - Jean-Pierre Lott-Architectes



© Fontenay-le-Fleury, Halle commerciale - SISPEO - Architectes  
© L'Haÿ-les-Roses, Halle Locarno - SYNTHÈSE Architecture



Suresnes, Émile Duclaux - Cité artisanale - GERA Architectes



© Noisy-le-Roi - Quartier Vaucheron - TGT & Associés Architectes  
© Levallois-Perret, Police Municipale - A5A Architectes



Puteaux, Passerelle François Coty - AEI Architectes



Vélizy-Villacoublay, ZAC Louvois



Vélizy-Villacoublay - Collège Maryse Bastié - Atelier d'Architecture JFL





# Atrium Seine, une résidence d'exception au sein du nouvel écoquartier

Atrium Seine s'inscrit au cœur de l'écoquartier du Bac d'Asnières, à Clichy-la-Garenne, aménagé par CITALLIOS, à deux pas des berges de la Seine et du parc des Impressionnistes. La résidence se compose de six bâtiments à l'architecture élancée, imaginée par l'agence Atelier du Pont. Les façades, habillées de pierre grise, de béton lasuré et de métal, révèlent une écriture architecturale résolument contemporaine. La résidence comprend 153 logements, dont 85 % sont biorientés ou traversants, garantissant une luminosité optimale et un confort de vie durable. Aussi, de généreux balcons et terrasses prolongent les espaces intérieurs.

Un îlot de fraîcheur connecté à toutes les commodités.

Au cœur du projet, un jardin paysager de plus de 1350 m<sup>2</sup> constitue un véritable îlot de fraîcheur. Organisé autour d'arbres de hautes tiges et d'une végétation généreuse, il favorise la biodiversité et offre aux résidents un espace préservé. Une venelle plantée traverse le cœur d'îlot et crée une liaison douce entre la ville et les quais de Seine.

Engagée dans une démarche environnementale, Atrium Seine bénéficie des certifications NF Habitat HQE, RT 2012 et Effinergie+. Le projet favorise les mobilités douces grâce à la

mise à disposition de véloscargos, de voitures en autopartage, de locaux vélos spacieux et de bornes de recharge électrique à la demande. Le raccordement au réseau de chaleur urbain, les panneaux photovoltaïques et les dispositifs de performance énergétique renforcent l'inscription du projet dans une logique de sobriété et de durabilité.

Enfin, l'identité de la résidence est sublimée par l'œuvre artistique Osculating Orbit, réalisée

par l'artiste Amalie Jakobsen. Cette sculpture contemporaine, intégrée au cœur du jardin, dialogue avec l'architecture et le paysage, offrant une signature visuelle unique à Atrium Seine.

Livrée en avril 2023, Atrium Seine incarne une nouvelle manière d'habiter la ville : responsable, apaisée et tournée vers la qualité de vie.



@Florian Fortier



## Olympéa, résidence signature d'une transformation urbaine réussie

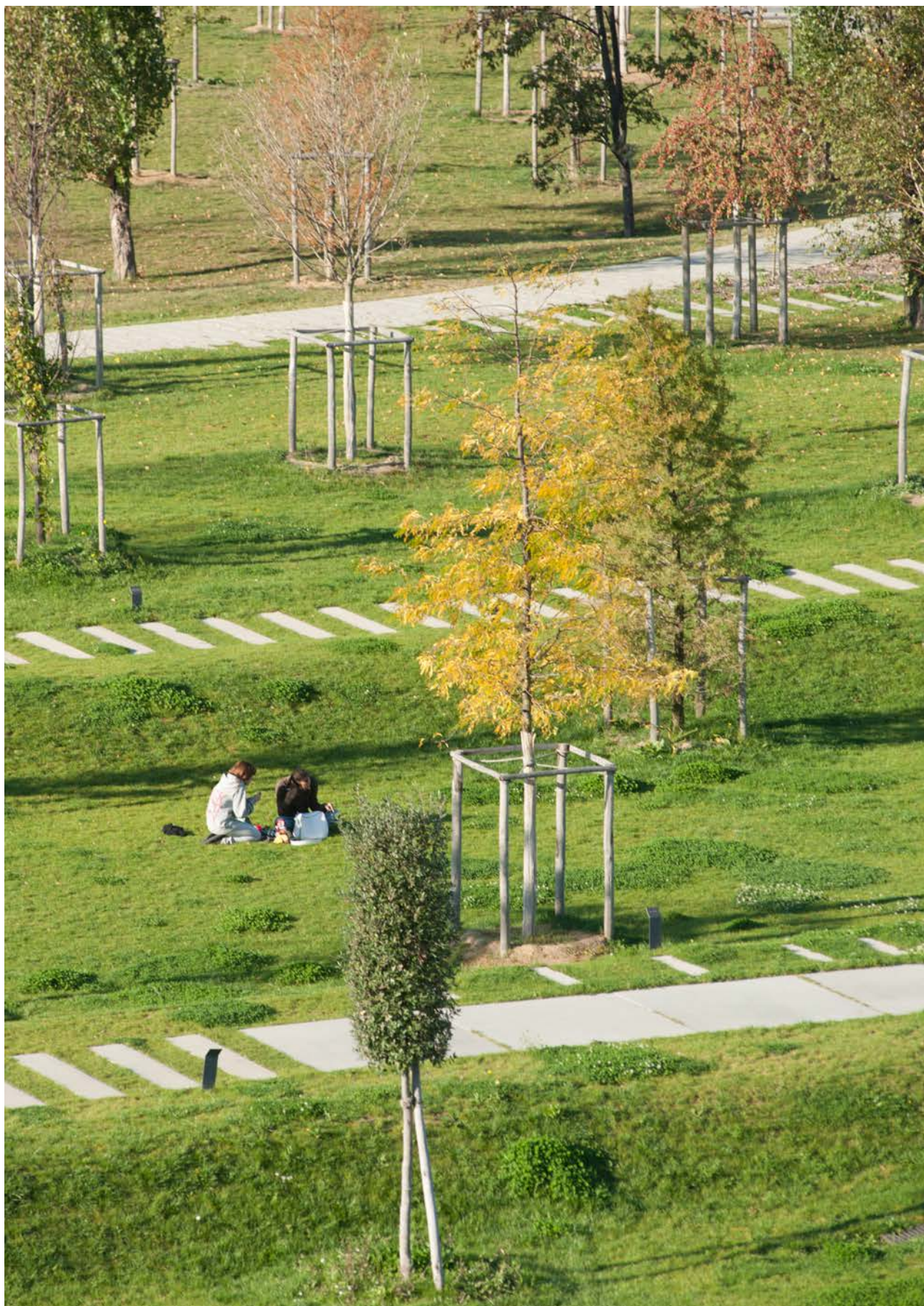
Résidence Olympéa, développée par BOUYGUES IMMOBILIER  
©GC

Dernier lot résidentiel de la ZAC des Hauts d'Asnières, cet ensemble signé Martin Duplantier vient poser le point final de la transformation urbaine engagée par CITALLIOS — et parachever la métamorphose d'un quartier autrefois enclavé en un véritable morceau de ville. C'est la vision portée de longue date par l'aménageur qui a rendu possible cette séquence urbaine cohérente.

Située à deux pas du pôle multimodal des Courtilles et des grands équipements sportifs qui ont redéfini l'identité du secteur, Olympéa a été livrée en novembre 2024. Cette opération de 75 logements, d'un commerce et d'une crèche se distingue par la qualité des usages offerts à ses habitants. La large sélection de typologies permet de répondre aux besoins de chacun. Balcons, loggias et terrasses prolongent les espaces intérieurs vers l'extérieur, tandis qu'une orientation soignée maximise la lumière naturelle tout au long de la journée. Les duplex et le rooftop offrent des respirations inédites en ville.

Certifiée NF Habitat, Olympéa conjugue qualité architecturale, confort résidentiel et performance environnementale. L'éligibilité à la TVA réduite a permis de garantir une offre accessible, en réponse aux besoins concrets des habitants.

Avec un NPS d'un niveau record, la satisfaction des acquéreurs traduit l'adéquation entre le projet et le territoire. Une réussite collective, pour l'aménageur et le promoteur, qui ont su capitaliser sur leur compréhension fine des attentes de la ville d'Asnières et leur ancrage local pour mettre en œuvre cette opération de renouvellement urbain.



Clichy-la-Garenne, Quartier du Bac, Parc des Impressionnistes - HYL Paysagistes

# Humain

Un cadre de vie humain c’est avant tout un espace urbain, d’une densité plus ou moins forte mais dans lequel on se sent bien, chez soi et en interaction avec les autres, voisins ou usagers, pour échanger et tisser des liens. C’est un quartier qui offre les services permettant de satisfaire la plupart de ses besoins - courses ou loisirs -, équilibre les espaces publics et les espaces privés et organise des circulations aisées et des déambulations apaisées, sécurisées. C’est aussi, par des éléments indicibles, un lieu doté d’une « âme » et où l’on est heureux d’habiter. Cela passe parfois par des atouts propres au site, naturels et/ou patrimoniaux, mais ce n’est pas toujours le cas et le rôle de l’aménageur est alors d’apporter ces touches qui confèrent au lieu, au quartier, une qualité ressentie par tous ceux qui le pratiquent au quotidien.

Construire un cadre de vie humain c’est aussi et avant tout répondre aux besoins essentiels des habitants, accompagner les parcours de vie par une offre de logement diversifiée et requalifier des quartiers qui se paupérissent : tous les acteurs engagés dans l’accompagnement social des personnes se rejoignent sur l’importance d’un toit, d’une vie en collectivité, pour assurer l’insertion et la santé des personnes.

Construire un cadre de vie humain c’est enfin construire pour demain : des quartiers résilients face au changement climatique, tant par la qualité des logements construits que par la capacité des espaces publics à préserver un niveau soutenable de fraîcheur.

Pour réconcilier les désirs individuels et les enjeux de bien commun à court et long terme, requalifier des quartiers abîmés et rendre la densité « désirable », le talent et l’engagement de l’aménageur jouent un rôle déterminant.

CITALLIOS, en lien avec les collectivités, pense et conçoit des espaces publics de rencontre, des équipements publics pour tous, à la fois lors de la création de nouveaux quartiers et dans ses nombreuses opérations de rénovation urbaine (90 % de son portefeuille d’activité en 2026). Autant de démarches qui favorisent les liens et le vivre-ensemble. En outre, CITALLIOS est engagé de longue date dans la lutte contre l’habitat indigne en mobilisant pour le compte des collectivités l’ensemble des dispositifs et procédures permettant de rénover les logements, et d’améliorer les conditions de vie des ménages<sup>1</sup>.

1 Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) et Opérations de Restauration Immobilière (ORI) notamment



Quelles ont été vos priorités pour le quartier Grand Vaux, difficile mais doté d’un patrimoine naturel remarquable ?

Entre l’Orge et l’Yvette, dans un quartier arboré où les espaces verts sont protégés et vont être réaménagés, Grand-Vaux a des atouts considérables et insoupçonnés.

Aux défis urbains, sociaux et éducatifs se sont ajoutées des ambitions environnementales fortes pour le projet de renouvellement urbain du quartier.

Refaire de Grand-Vaux « un village dans la ville » a toujours été une volonté résolue de la Municipalité où des aménagements concrets, qualitatifs et attendus par les habitants côtoient des adaptations pragmatiques et réalistes qui permettent de préserver le patrimoine naturel et végétal du quartier tout en imaginant de nouveaux usages à des espaces encore sous-exploités tels que les berges de l’Yvette.

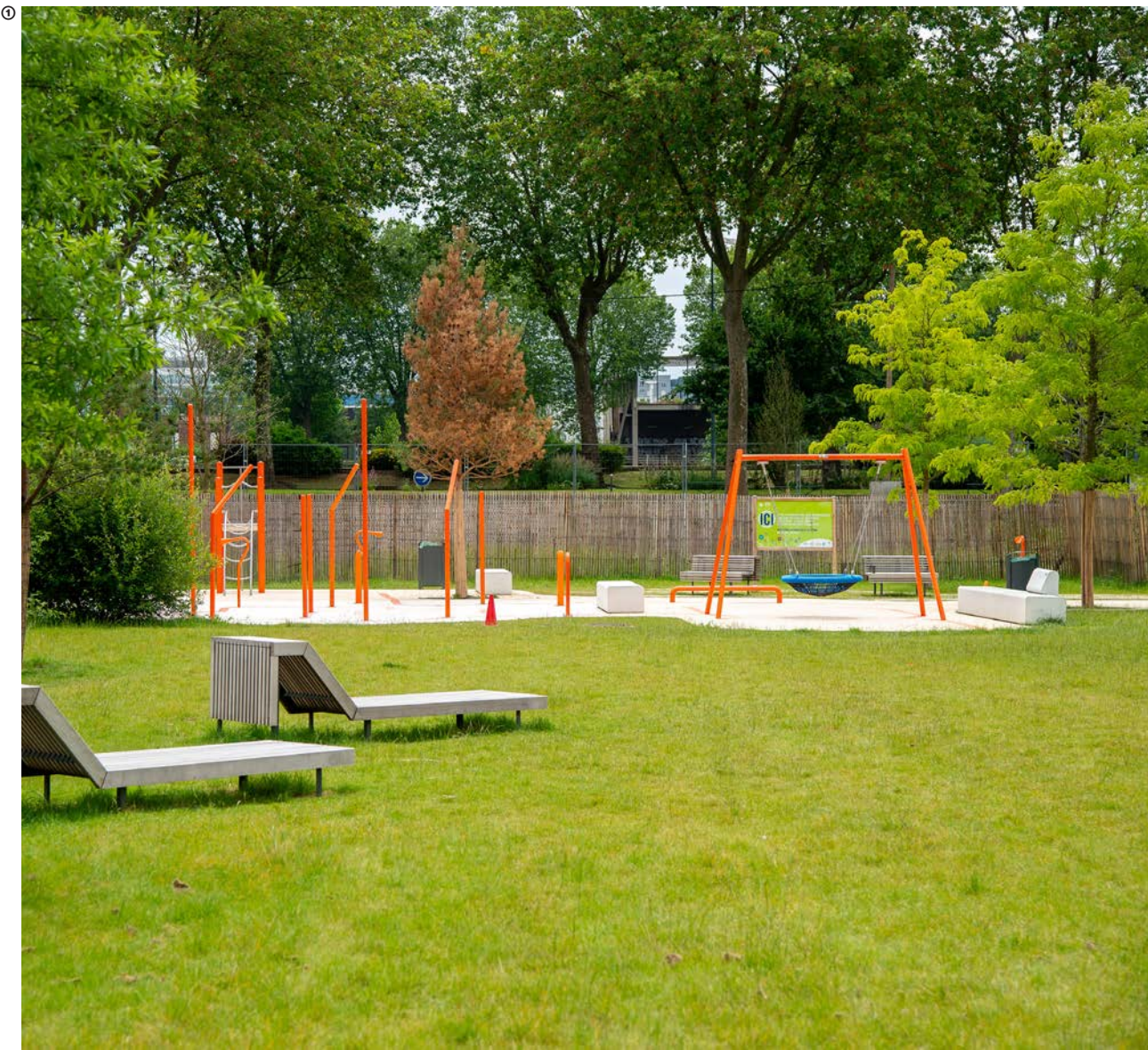
L’arrivée de la géothermie est également un signal fort pour la préservation du pouvoir d’achat des habitants et la réduction de l’empreinte carbone de la Ville.

Entre vie quotidienne et projets d’équipements d’avenir, nous avons engagé pour Grand-Vaux une rénovation urbaine plus conforme aux besoins des Saviniens et ancrée dans son temps afin de préserver un cadre de vie apprécié par les habitants et redonner au quartier l’attractivité qu’il mérite tant !

En somme, un quartier porté par la résilience.

Alexis TEILLET  
Maire de Savigny-sur-Orge





**Vous avez proposé, sur le projet de l’Écoquartier Rouget de Lisle, dont vous êtes l’une des architectes, un projet qui permette la rencontre de populations différentes, afin d’incarner le lien social.**

Lorsque notre agence a été désignée pour travailler sur un des lots de cette opération, nous avons proposé un projet solidaire s’inscrivant dans les ambitions du quartier et dans l’histoire de la Ville.

La ville se heurte à des ruptures de communication entre deux mondes qui se touchent sans jamais se rencontrer, en plein centre-ville, avec sa Maison Centrale totalement coupée de la vie de la cité. C’est autour de cette rupture que nous avons eu envie de construire un projet de rencontres, au-delà des murs, au-delà de tout préjugé, au-delà de tout jugement.

Ces rencontres ont donné jour à une œuvre d’art réalisée sous la direction de l’artiste Emmanuel Michel dans un dialogue entre des détenus de la Maison Centrale et des lycéens de la Cité scolaire Le Corbusier. Les règles de l’administration pénitentiaire ne leur permettaient pas de se rencontrer physiquement mais des Ateliers ont été réalisés en parallèle afin qu’ils soient dans la même démarche, la même réflexion et les mêmes modes de fabrication de l’œuvre. Emmanuel Michel a souhaité donner à cette aventure artistique un souffle littéraire l’entraînant vers le mythe de Dédale et Icare: il l’a nommée « Envol(s) ».

Réalisée en bronze par la fonderie Chapon, l’œuvre a été offerte à la Ville comme le témoignage de la rencontre entre ces deux mondes qui auront partagé, le temps d’une année, un moment riche d’enseignements sur la découverte et l’acceptation de l’autre. Elle a été installée dans le parc créé au cœur du nouveau quartier.

L’œuvre d’art a été financée par tous « ceux qui font la ville » : ALTAREA COGEDIM, AKERA, AMODEV, BECK, BOUYGUES Immobilier, BROWNFIELDS, CITALLIOS, Agence COBE, EMERIGE, ESSOR, GEOLIA, Groupe LOISELEUR, ICADE, Immobilière 3F, Entreprise JEAN LEFEVRE, BET LAMALLE FLATTET, Atelier Marie-Odile FOUCRAS Architecte, SAMED Façade, SAUVAJE, SEMAP, STB, Studio MUGO, TAWOS, TRYPTIQUE, VIALUM

**Marie-Odile FOUCRAS**  
Agence Architecte MOF





© Vélizy-Villacoublay, ZAC Louvois  
© Poissy, ZAC Rouget-de-Lisle



**Votre ville a engagé un projet ambitieux de rénovation de son tissu urbain : quelles sont vos orientations prioritaires pour une ville plus humaine et qu’attendez-vous du partenariat avec un aménageur comme CITALLIA ?**

Depuis 2014, j’ai fait de l’embellissement et du renouveau de notre ville une priorité, avec une ambition claire : renforcer son attractivité tout en préservant son esprit village et en conciliant tradition et modernité. L’opération engagée avec CITALLIA au cœur du Centre-Gare s’inscrit dans cette continuité : poursuivre la dynamique commerciale, accompagner la réhabilitation des copropriétés fragilisées et améliorer concrètement le cadre de vie. Cela passe par des espaces publics requalifiés et par le traitement de la coupure que représente la voie ferrée. J’attends d’un partenaire comme CITALLIA engagement et résultats au service des Aulnaysiennes et des Aulnaysiens.

**Bruno BESCHIZZA**  
Maire d’Aulnay-sous-Bois



Aulnay-sous-Bois, Centre Gare

# Une ambition urbaine partagée



①



②

① Vue de la place réaménagée.  
② Vue sur un bâtiment côté Roseraie et sa venelle.  
©Miysis

Emerige est un acteur engagé de la fabrique de la ville depuis plus de 35 ans. Sa singularité réside dans son approche exigeante de l’architecture, de l’intégration de celle-ci dans son environnement et de la qualité d’usage qu’il offre aux résidents de ses immeubles. Partageant la même ambition et la même vision, nous sommes heureux de compter CITALLIOS comme partenaire et d’avoir noué avec cet acteur reconnu de l’aménagement et du renouvellement urbain des relations de grande confiance.

Le Quartier de la Roseraie à L’Haÿ-les-Roses en est une illustration emblématique. Face au parc départemental de la Roseraie, site classé « Jardin remarquable », le projet s’inscrit dans un environnement paysager exceptionnel, qui a guidé son écriture architecturale et la place accordée au végétal.

Dans le cadre de l’opération « Cœur de ville » portée par CITALLIOS, une place réaménagée redessine le centre-ville et devient un véritable lieu de vie. Animée par ses commerces, ses terrasses et ses cheminements, elle favorise les usages du quotidien et les échanges, perpétuant le charme des places marchandes. Développé sur 11 981 m², le programme accueille 139 logements, 6 commerces et 282 places de stationnement, dont 97 à usage public.

À travers cette opération, Emerige et CITALLIOS illustrent leur capacité à révéler le potentiel d’un site en conjuguant patrimoine, qualité urbaine et nouveaux usages.

# Zac du Bourg



Le projet Chesnay-Rocquencourt – ZAC du Bourg, développé par le Groupe Duval en partenariat avec CITALLIOS, s’inscrit dans une dynamique ambitieuse de requalification urbaine au cœur des Yvelines. Pensé comme un véritable projet de centralité, il associe une diversité d’usages autour d’une offre d’hébergement, de commerces et de services de proximité destinés à accompagner les évolutions des modes de vie et à renforcer l’attractivité du territoire.

Cette mixité fonctionnelle répond aux besoins du quotidien des habitants tout en contribuant à redynamiser durablement le centre-ville du Chesnay-Rocquencourt. À travers cette

Depuis l’avenue Voluceau  
Nicolas Grosmond

opération, le Groupe Duval affirme sa capacité à concevoir des projets urbains intégrés, créateurs de valeur pour les collectivités, favorisant les usages et participant à l’émergence de nouveaux lieux de vie.

Le programme accueille ainsi un hôtel 3 étoiles de 99 chambres, participant au développement de l’offre d’hébergement locale et à l’attractivité économique du territoire. Il intègre également un supermarché de 900 m², répondant aux besoins de consommation du quotidien, ainsi qu’un cabinet dentaire de 300 m² et une salle de sport de 700 m², venant enrichir l’offre de services de proximité accessible aux habitants.

Avec 78 places de stationnement dont 8 avec bornes de recharge, le projet veille également à garantir l’accessibilité du site et la fluidité des usages. En réunissant commerce, santé, sport et hébergement au sein d’un même ensemble, cette opération illustre l’approche du Groupe Duval : développer des projets mixtes capables de structurer durablement les territoires, renforcer leur attractivité et créer des espaces de vie adaptés aux attentes des usagers comme des collectivités.

Depuis l’avenue Voluceau  
©Nicolas Grosmond

# So bre



Vélizy-Villacoublay, Crèche des Nénuphars dans la ZAC Louvois - A+SAMUELDELMAS - Architectes

La sobriété en matière d’acte urbain est parfois réduite à la consommation foncière, qui au terme de la Loi Climat & Résilience a défini des objectifs ambitieux en matière de réduction de l’artificialisation des territoires (ZAN<sup>1</sup>). Elle est cela, mais aussi bien plus que cela et s’inscrit, par essence, dans l’acte d’aménager.

La ville sobre se conçoit à l’échelle des quartiers, avec les recherches sur la ville dense (ville du quart d’heure), la reconstruction de la ville sur la ville et les opérations de requalification de friches industrielles ou commerciales, tout autant qu’avec des initiatives en matière de réemploi des matériaux et de réseaux de chaleur à base d’énergie renouvelable. Le rôle des aménageurs est central dans la réalisation de ces projets, d’une ampleur et d’une complexité que la seule action dans le diffus ne permet pas d’appréhender.

La sobriété se joue aussi dans les choix constructifs, qu’il s’agisse de bureaux, de logements ou d’équipements publics : la primauté de la réhabilitation sur la démolition, l’engagement dans des processus constructifs économes hors-site ou à base de matériaux biosourcés en sont des leviers. Le rôle prescripteur, d’accompagnement et de soutien technique des aménageurs est là encore essentiel.

Mais de manière moins visible, la sobriété réside aussi, et durablement, dans des choix de conception, qui permettront aux villes des coûts de fonctionnement ensuite optimisés pendant toute la durée de vie des quartiers et des constructions réalisés. La vision d’un aménageur est, là encore, unique et essentielle car sa portée et ses bénéfices s’inscrivent alors sur le long terme.

<sup>1</sup> Zéro Artificialisation Nette

# SOBRE

La reconversion et le réaménagement de sites déjà artificialisés constituent le savoir-faire de CITALLIOS depuis de nombreuses années, en lien notamment avec son implantation historique sur des territoires denses: friches urbaines,renouvellement urbain, requalification de centre-ville... autant d'interventions qui constituent le cœur de ses métiers.

Ces opérations s'inscrivent le plus fréquemment dans une démarche de labellisation Écoquartier et ont été largement soutenues par le dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques » de la Région Île-de-France, gage de qualité et d'innovation pour les territoires.

Ainsi, à l'appui d'élus se posant la question de la création ou la rénovation d'équipements publics, CITALLIOS anime les acteurs du projet avec une approche globale de programmation prenant en compte les enjeux énergétiques, environnementaux et de sobriété foncière, et proposant des mutualisations d'usages: des pôles culturels et/ou sportifs multi-activités, ouverts à différents publics sept jours sur sept et sur des plages horaires extensives. Des foisonnements qui, au-delà des labellisations environnementales des constructions, favorisent une sobriété de fait et des rencontres humaines vertueuses.



Saint-Germain-en-Laye, Lycée Jean-Baptiste Poquelin - Philippe Prost Architecte



Saint-Germain-en-Laye, Lycée Jean-Baptiste Poquelin - Philippe Prost Architecte



**En quoi le projet Rouget-de-Lisse est-il illustratif des enjeux de sobriété en matière d’aménagement urbain ?**

La transformation du quartier Rouget-de-Lisse est très structurante pour la ville de Poissy avec ses 2 200 nouveaux logements livrés sur une vingtaine d’années autour d’un parc de 1,7 ha, sur d’anciennes friches industrielles et ferroviaires.

Avec ses problématiques importantes de dépollution, il est emblématique de démarches de reconstruction vertueuse de la ville sur la ville que nous voulons mener et il prend en compte les enjeux de sobriété depuis sa création. Labellisée Écoquartier, l’opération permettra à terme de désartificialiser 35 % du site, tout en préservant et en renforçant la biodiversité. La gestion des eaux pluviales, fondée sur l’infiltration et sans rejet au réseau, permettra à l’eau de redevenir une ressource pour la faune et la flore.

Nous avons également fait le choix de mettre en place un mode de traitement des déchets innovant grâce à un système de collecte pneumatique à l’échelle du quartier. Ce système permet de libérer les espaces publics et de dédier le cœur du quartier aux circulations douces.

Notre ambition pour ce quartier, avec notre aménageur CITALLIOS, est réellement de réintroduire la nature en ville en offrant aux Pisciaçaises et Pisciaçais, dans leur ensemble, un cadre de vie attractif, accueillant et respectueux de l’environnement.

**Sandrine DOS SANTOS**  
Maire de Poissy





Les Mureaux, Pôle Léo Lagrange - Jean et Aline Harari Architectes



**Un aménageur engagé dans le déploiement de la construction bois.**

Quand CITALLIOS a choisi de rejoindre le Pacte Bois-Biosourcés en 2023, sa démarche traduisait une volonté de faire évoluer résolument ses pratiques d'aménagement vers des solutions plus sobres et durables. C'est ce que nous observons aujourd'hui avec plusieurs opérations validées « Bois-Biosourcés » en cours de réalisation. Le collègue Maryse Bastié à Vélizy-Villacoublay illustre cette ambition : ce projet de rénovation offre une large place au matériau bois, avec 520 m<sup>3</sup> mis en œuvre, dont 30 % d'origine française et 100% certifiés issus de forêts gérées durablement. À travers son engagement volontaire, CITALLIOS illustre le rôle clé des aménageurs dans la massification des solutions bois et biosourcées en Île-de-France.

**Olivia JARNY**  
Déléguée Générale de FIBOIS



Malakoff, Bibliothèque universitaire Jeanne-Chauvin Paris Descartes - Canal Architecture Design



Vélizy-Villacoublay, ZAC Louvois

# Durable

La ville durable représente un défi. Un défi sur le plan technique, mais plus encore sur le plan sociétal. Les déterminants et leviers d'action environnementaux sont connus : la préservation de la biodiversité par l'économie des sols, la réduction des pollutions, l'exploitation raisonnée des ressources, l'atténuation des effets du changement climatique et la réduction de l'empreinte carbone des constructions quelle qu'en soit la nature, le temps de leur construction et tout au long de leur durée de vie.

Car dépolluer, on l'oublie parfois, est au cœur de l'acte d'aménager et c'est par milliers de tonnes que CITALLIOS comptabilise chaque année sa contribution en la matière : pour la

seule année 2025, ce sont plus de 1500 tonnes qui ont été dépolluées, sur deux opérations à Poissy et à La Celle-St-Cloud. La réalisation de bilans carbone sur opérations est désormais ritualisée et l'entreprise a été un des premiers aménageurs à réaliser, en 2023, son premier bilan carbone (Scope 3).

Autant d'actes techniques complexes, mais installés dans les pratiques.

Pourtant l'enjeu est aussi ailleurs. Il est de concilier les attentes individuelles et les ambitions collectives d'un intérêt général qui n'a jamais aussi bien porté son nom ; de réconcilier les perceptions et besoins personnels du quotidien avec les exigences et risques de demain. C'est toute la question de

DURABLE

la « ville désirable ». C’est tout autant et plus encore la question du « logement abordable », car mettre en œuvre, et avant cela éduquer et convaincre, des nécessaires adaptations environnementales de densification ou de verdissement, a un coût considérable: il est sociétal (acceptation), économique (surcoûts constructifs) et donc social (accès au logement).

À l’appui de sa Raison d’Être, CITALLIOS s’engage dans des démarches résolues en matière de verdissement des tissus urbains. Pour chaque projet est définie une ambition environnementale, forte mais pragmatique, avec l’appui d’experts qui déterminent des cibles prenant en compte les stratégies nationales (artificialisation – carbone – biodiversité) mais en les adaptant aux spécificités du territoire. Pour nourrir ses réflexions et sa feuille de route en matière de durabilité, CITALLIOS a rejoint depuis 2019 l’acteur de compensation environnementale Seine Yvelines Environnement, qui opère sur l’ensemble de l’ouest francilien, et s’est engagé en 2023 dans le Pacte Fibois.

Aménageur mais aussi co-promoteur, CITALLIOS fait de la qualité des logements une priorité sur l’ensemble de ses projets: en s’associant capitalistiquement à chaque opération immobilière développée sur ses projets d’aménagement, CITALLIOS s’est donné la capacité de contrôler directement cette qualité et d’aligner les intérêts entre les différentes parties prenantes, promoteurs et élus. Cet engagement permet un contrôle plus étroit de la qualité des bâtiments livrés aux futurs habitants et usagers du territoire.



Le pôle Molière, au Mureaux : un « parasol » pour le quartier

Le pôle Molière a été conçu pour donner une identité et une attractivité nouvelles au territoire. Pensé pour accueillir de multiples activités accessibles à tous les publics, de façon transgénérationnelle, c’est un îlot ouvert évoquant un village avec ses rues, ses places et ses jardins : une grande rue franchit le coteau tandis que trois venelles traversent l’équipement pour rejoindre les logements voisins, des amphithéâtres, balcons et loggias colorées scandent les parcours et permettent des appropriations multiples de l’espace public.

C’est un équipement polyvalent offrant un nombre exceptionnel d’activités éducatives avec des espaces mutualisés et modulables et chacun de ses bâtiments est une entité conçue pour chaque usage. La crèche est de plain-pied avec des patios pour chaque unité de petits, l’école maternelle est à demi-niveau pour faciliter la motricité, les espaces partagés sont dans des « maisons » accessibles pour tous, depuis la rue comme depuis tous les équipements éducatifs. Le restaurant bénéficie d’une terrasse en balcon sur le parc Molière et accueille aussi des expositions, spectacles ou fêtes familiales.

Enfin le Pôle Molière, par sa conception bioclimatique, réduit les besoins en énergie pour atteindre le niveau PASSIF avec de très faibles besoins en chauffage. Une toiture en forme de « Parasol » accueille 450 m² de panneaux solaires photovoltaïques, de sorte que le pôle produit plus d’énergie qu’il n’en consomme. Ce parasol, très coloré, est le symbole du pôle Molière : il abrite, il protège, il rassemble et donne de l’énergie.

AKLA Architectes



**Votre ville développe de nombreux projets, en lien avec sa forte attractivité, avec de multiples interventions en tissu dense : pouvez-vous nous parler de cette innovation que fut un téléphérique à déchets sur une de vos opérations structurantes ?**

Clichy-la-Garenne, aux portes de Paris, est une ville dense, attractive, qui est animée de nombreux projets d’aménagement de grande ampleur. C’est un territoire en pleine transformation et le rôle de l’ élu consiste à impulser des projets innovants, à coordonner les acteurs publics et privés et à garantir que chaque opération d’aménagement améliore la qualité de vie tout en réduisant l’empreinte environnementale.

Dans ce contexte, l’innovation autour du téléphérique à déchets réalisé en 2019 est emblématique de la capacité qui a été mise en œuvre, sur l’opération du Bac, d’expérimenter de nouvelles solutions dans un tissu urbain contraint. L’objectif était de repenser la gestion des déchets, souvent source de nuisances dans les quartiers denses, en réduisant à la fois le trafic de camions, les émissions de gaz à effet de serre et l’occupation de l’espace public. Le dispositif consistait en un transport aérien automatisé permettant d’acheminer les déchets issus d’un chantier d’excavation considérable vers une péniche qui ensuite les transportait vers un centre de regroupement ou de traitement.

Cette innovation s’inscrit pleinement dans une logique d’économie circulaire et de ville intelligente, sortant des solutions traditionnelles pour répondre aux défis spécifiques d’un tissu urbain dense.

Rémi MUZEAU  
Maire de Clichy-la-Garenne



# Le Haut Bois, un projet à très haute performance environnementale



Le Haut Bois, Bagneux. REI Habitat et Ylé Architectes

À Bagneux, au sein de la ZAC des Musiciens, l'opération Le Haut Bois, réalisée en coordination avec CITALLIOS, la SADEV 94 et la Ville de Bagneux, s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain en proposant une forme d'habitat en adéquation avec les enjeux contemporains de la ville durable. REI Habitat qui développe avec CITALLIOS Promotion, ce projet de 61 logements en accession libre, développe une surface de 4 644 m<sup>2</sup> SDP et participe à la requalification d'un site existant en proposant une forme bâtie plus ouverte, à échelle humaine et mieux intégrée dans son environnement urbain.

Conçu par Ylé Architectes, Le Haut Bois repose sur une architecture bioclimatique et une construction majoritairement en bois, permettant d'anticiper les exigences de la RE2020 seuil 2028. Il s'inscrit dans une démarche environnementale ambitieuse visant les labels BBCA niveau Performant, Biosourcé niveau 2, Bâtiment Durable Francilien niveau Argent et NF Habitat HQE niveau Excellent, ainsi que les certifications Bois de France et PEFC, attestant d'un recours à des filières locales et responsables.

Au-delà de la performance technique et architecturale, l'opération accorde une place structurante au végétal, avec 40 % de pleine terre, un cœur d'îlot paysager et des dispositifs dédiés à la biodiversité. Les espaces partagés, les 3 commerces en pied d'immeuble et la démarche de co-conception avec les habitants participent à l'émergence d'un cadre de vie durable, favorisant le bien-vivre ensemble.

À proximité des transports du Grand Paris Express, Le Haut Bois illustre la capacité de REI Habitat à développer des opérations bas carbone à forte valeur d'usage, conciliant innovation constructive, exigence environnementale et contribution durable au projet urbain.

# Un projet partenarial d'envergure, moteur du renouveau du quartier des Arues

Promoteur francilien depuis 1960, Interconstruction a noué une relation partenariale de longue date avec CITALLIOS, illustrée par la réalisation de projets communs à Rocquencourt ou encore Andrésey.

À Châtillon (92), créée en 2024, Interconstruction et CITALLIOS Promotion développent une opération d'envergure de 465 logements et un commerce (lots I2+J et K). Ce programme, qui intègre 25 % de logements locatifs sociaux et en Bail Réel Solidaire, traduit une volonté affirmée de mixité et d'accessibilité résidentielle au service du territoire.

Dans ce dispositif, CITALLIOS joue un rôle déterminant. Elle mène conjointement les études et assure depuis 2020 le portage foncier de la majorité des terrains. Il s'agit là d'un levier essentiel pour concrétiser ce projet de recyclage urbain complexe, facilitant la transformation progressive du site selon les attentes locales.

L'ensemble se distingue par une ambition élevée de qualité urbaine et environnementale : matériaux biosourcés, conception bioclimatique et une attention particulière au végétal. Cette approche traduit notre volonté commune de concevoir un quartier résilient, à faible empreinte carbone, en phase avec les enjeux contemporains de la ville durable.



① Vue du cœur d'îlot du « 57 République » à Châtillon (lot I2+J de la ZAC des Arues)

② Vue du « 57 République » à Châtillon (lot I2+J de la ZAC des Arues) depuis la coulée verte du sud parisien

MFR et ATELIERS 115 Architectes – image : MAGARCHI



Les Mureaux, Parc Molière

# En trans for mant

L'acte de transformer la ville est politique : il répond à une volonté impulsée par un élu pour contribuer au développement équilibré de son territoire et ne peut être fructueux que s'il se fonde sur cette vision. Les exemples sont rares, mais ils existent, de projets lancés avec une forme de « carte blanche » aux acteurs de l'immobilier qui souhaitent s'en emparer. Ils sont rarement concluants dans leurs résultats, et souvent échouent avant même d'avoir commencé.

Car transformer doit se nourrir d'un terreau qui est la condition de sa réussite : la connaissance

intime de l'existant, dans ses composantes certes techniques (PLU, réseaux, sols...) mais bien plus encore humaines. On parle ici des différentes populations qui y cohabitent, de leur vécu quotidien et de leur évolution démographique, de leurs usages et de leurs besoins et désirs. Transformer c'est avoir l'ambition, et prendre le risque, de bousculer des équilibres existants. Aménager c'est embrasser tout cela et prendre le temps d'affiner une vision dont le point de départ est, et ne peut être que, la vision de l'élus.

CITALLIOS accompagne les élus dans la valorisation et la transformation de leur

territoire en réponse à leurs demandes, parfois formulées très précisément dans le cadre de cahiers des charges, mais souvent esquissées et appelant un dialogue avec un professionnel de la transformation urbaine. CITALLIOS est ce partenaire car son action s’inscrit dans une matrice, l’économie mixte, qui permet le meilleur alliage possible entre l’initiative publique et les capacités des acteurs privés.

Avec son panel d’offres de services large, allant du conseil à la conduite d’opérations en passant par les mandats de construction, CITALLIOS aide les élus à concevoir puis réaliser la transformation de quartiers mixtes, résilients dans le temps, en jouant sur les atouts et contraintes qui leur sont spécifiques : potentiel de transformation de bureaux en logements, opportunité de diversifier l’offre de services locaux en mixant les fonctions logements / services / commerces et activités / espaces sportifs, ludiques et/ou de service public, transformations de zones commerciales d’entrée de ville ...

Son expertise forte, et ancienne, en matière de transformation de la ville sur la ville, permet à CITALLIOS d’intervenir sur les sujets qui cristallisent les enjeux environnementaux et sociaux les plus prégnants : renouvellement urbain, transformation des entrées de ville et transformation des bureaux obsolètes en offre de logement.

CITALLIOS est un acteur de référence en Île-de-France pour ses interventions en renouvellement urbain, lesquelles sur la décennie représentent 60 % de ses opérations d’aménagement : interventions en quartiers prioritaires de la ville (QPV), restructurations de quartiers ANRU, mais aussi action sur des échelles beaucoup plus fines pour lutter contre l’habitat indigne et, plus largement, agir au sein des copropriétés dégradées.

Le groupement a également travaillé de longue date sur les questions complexes de mutation des zones commerciales d’entrée de ville, en vue de les restructurer en lien avec les politiques départementales : études urbaines de requalification ou de mutation partielle (exemple du secteur d’Orgeval dans les Yvelines ou de la RD 14 à Montigny-lès-Cormeilles), ou de transformation dans des environnements contraints y compris parfois en centre-ville (exemple du secteur de bord de Seine au Pecq, site PPRI).

CITALLIOS et CITALLIA travaillent en particulier depuis plusieurs années sur des secteurs de bureaux structurants mais obsolètes, détenus par des acteurs publics ou privés, afin de réussir la transformation de locaux d’activité ou de bureaux en logements dans le cadre du besoin à satisfaire en Île-de-France. Des sites à Boulogne, Saint-Cloud ou encore à Nanterre, appelés à muter, sont ainsi étudiés par les équipes de la SEM et de la SPL.

Enfin, CITALLIOS est également aux côtés des collectivités pour agir sur la transformation de leur propre patrimoine, équipements ou bureaux, afin d’intervenir pour rénovation ou arbitrage de leurs actifs immobiliers et ainsi financer leurs autres projets de développement. Une constante à cette action de conseil est l’axe énergétique, que cela concerne un élément de patrimoine ou un quartier entier, afin que les villes bénéficient d’une réduction durable de leurs coûts de fonctionnement.

Riche de son expérience comme opérateur et comme conseil, présent sur une grande variété de territoires franciliens aux caractères tous différents, CITALLIOS a la capacité d’aider les élus, puis les parties prenantes associées aux projets, pour « choisir » les transformations de leur ville.



© Chesnay-Rocquencourt, ZAC du Bourg  
© Vélizy-Villacoublay, ZAC Louvois



Quelle est votre plus grande fierté par rapport au Quartier Seine Ouest, désormais achevé, mais isolé à l’origine ?

La ville d’Asnières est constituée de quartiers variés, le territoire est en forte mutation et il est animé depuis plusieurs années par plusieurs projets d’aménagement de grande ampleur. Au Nord, le secteur des Hauts d’Asnières, projet ANRU, a été profondément transformé sur la dernière décennie avec la réhabilitation du parc social, la construction d’une offre résidentielle diversifiée pour accueillir de nouveaux habitants et la création d’équipements emblématiques tels que l’Arena Teddy Riner et le stade Blaise Matuidi. La transformation des Courtilles, secteur voisin, est engagée depuis 2022.

La ville a également souhaité mener un projet très structurant sur le secteur du « parc d’affaires », à son extrémité Est, à proximité de la gare des Grésillons : il consistait à transformer d’anciennes friches, des zones d’activité vieillissantes, en un nouvel espace de vie en créant près de 2 400 logements, des commerces et des espaces publics emblématiques de la qualité de vie voulue au sein du nouveau quartier labellisé Écoquartier.

Ce projet, engagé en 2018, a notamment été porté afin d’agrandir un parc plutôt que de construire, afin d’offrir aux habitants plus de nature et des lieux de rencontre.

C’est un des éléments remarquables du quartier « Seine ouest », et une grande fierté pour tous : le 3 juillet 2025 a eu lieu l’inauguration de l’extension des Jardins du Grand Échiquier. Désormais, sur près de 2 hectares, le parc Maxime Vachier-Lagrave structure et améliore le cadre de vie que chacun ressent comme plus apaisé et durable.

Manuel AESCHLIMANN  
Maire d’Asnières-sur-Seine



TRANSFORMER



© Bagneux, Parc François Mitterrand - Atelier de l'Île Paysagiste  
© Clichy-la-Garenne, Quartier Entrée de Ville



En quoi le travail sur les espaces publics a-t-il permis en particulier de transformer votre ville ?

Depuis plusieurs années, notre collaboration avec CITALLIOS a considérablement transformé Épinay-sous-Sénart. Le travail mené sur les espaces publics a permis de redonner vie à des lieux parfois délaissés, en les rendant plus ouverts, plus sûrs et plus accueillants.

La requalification de la dalle du cœur de ville, notamment, va recréer du lien entre les habitants. Les aménagements dédiés aux enfants, pensés pour être inclusifs, favorisent le vivre-ensemble dès le plus jeune âge. Ces réalisations concrètes améliorent le quotidien et renforcent l'attractivité de notre ville.

**Damien ALLOUCH**  
Maire d'Épinay-sous-Sénart



Épinay-sous-Sénart, Cœur de Ville - CoBé - Architecture et Paysage

# TRANSFORMER

Fin 2025, l'ANRU 2 (NPNRU) se termine et bien-tôt se profile l'ANRU 3 : CITALLIOS reste fortement engagé dans les projets de renouvellement urbain en lançant 3 nouvelles opérations sur les sites de : La Caravelle à Villeneuve-la-Garenne (concedant EPT Boucle Nord de Seine),

une concession multisites à Brunoy - Les Hautes Mardelles -, Montgeron - La Prairie de l'Oly -, et Epinay-sous-Sénart - La Plaine - (concedant CA Val d'Yerres Val de Seine) et le quartier de Bois l'Abbé à Champigny sur-Marne (concedant EPT Marne et Bois).



Villeneuve-la-Garenne, La Caravelle



Champigny-sur-Marne, Bois l'Abbé



## Quelle est votre vision des apports d'un aménageur dans un projet piloté par l'ANRU ?

Dans 447 quartiers prioritaires de la politique de la ville, marqués par une concentration de pauvreté et des dysfonctionnements urbains, l'ANRU accompagne et finance les projets de renouvellement urbain portés par les villes et intercommunalités pour favoriser la mixité sociale et adapter ces territoires au changement climatique.

Ces transformations reposent sur des partenariats entre collectivités, bailleurs, opérateurs d'équipements et entreprises. Tout cet écosystème autour du projet de renouvellement urbain est coordonné par les aménageurs. En effet, la moitié des financements ANRU pour des opérations d'aménagements sont fléchées sur des concessions d'aménagement. Dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, ils assurent le dialogue entre les différents maîtres d'œuvre et pilotent des opérations complexes : acquisition foncière, réalisation des études, maîtrise d'ouvrage des travaux des équipements, commercialisation des terrains. Ils assurent également la maîtrise des risques et le pilotage dans la durée.

Depuis sa création, CITALLIOS a su conserver l'engagement de longue date de la SEM 92 et la SEMERCLI dans le renouvellement urbain. Les équipes de CITALLIOS, par leur rôle d'appui auprès des porteurs de projet, assurent la cohérence d'ensemble et participent à la réussite des projets de renouvellement urbain.

Anne-Claire MIALOT  
Directrice Générale de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

# Accompagner l'émergence d'une nouvelle centralité

Depuis plus de 50 ans, la société LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS développe une approche de la promotion immobilière fondée sur des logements majoritairement destinés aux propriétaires occupants. Cette orientation implique une attention particulière, dès la conception, à la qualité d'usage, à la diversité des typologies et à l'intégration durable dans leur environnement. Les projets sont pensés en cohérence avec les dynamiques locales, au service des usages et du cadre de vie.

À Montigny-lès-Cormeilles, dans le quartier de la Gare, cette démarche s'illustre à travers une opération réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement portée par CITALLIOS. Le projet s'inscrit dans une transformation urbaine visant à créer une nouvelle centralité autour du pôle gare. L'enjeu est d'accompagner la mutation du secteur tout en contribuant à l'émergence d'un marché résidentiel pérenne. L'opération illustre un savoir-faire en matière de projets de cœur de ville, en lien étroit avec les ambitions portées par l'aménageur.

Mené en partenariat étroit avec CITALLIOS, le programme, d'environ 80 logements, s'insère dans un environnement mêlant habitat



pavillonnaire, petits collectifs et nouveaux équipements. Ce travail partenarial a permis une inscription cohérente dans la stratégie du quartier et les attentes de la collectivité. La composition architecturale, conçue par l'agence Sathy Architecture, articule les échelles : un front urbain affirmé sur l'avenue du Général-de-Gaulle et des volumes plus bas côté venelle plantée. Un travail spécifique a été mené sur les surfaces, les typologies et le traitement des jardins privatifs afin de garantir cohérence et harmonie d'ensemble.

Le projet se distingue aussi par une ambition paysagère inspirée du passé boisé du site. Le

principe de « forêt urbaine » structure l'ensemble : conservation d'arbres, cœur d'îlot végétalisé et cheminements piétons. Cette approche renforce la qualité résidentielle en apportant biodiversité, fraîcheur et usages partagés.

Le cadre d'une opération d'aménagement structurée permet une inscription cohérente dans la vision urbaine portée par la collectivité. Le dialogue avec CITALLIOS a favorisé une articulation étroite entre projet immobilier et projet urbain. L'ensemble contribue à faire du quartier de la Gare un véritable morceau de ville, alliant qualité résidentielle et identité paysagère.

# Clichy : reconversion d'un site industriel en un vaste quartier mixte et durable

CITALLIOS Promotion et BNP Paribas Immobilier Promotion se sont associés pour développer, en co-promotion, une opération de renouvellement urbain d'envergure à Clichy-la-Garenne (92).

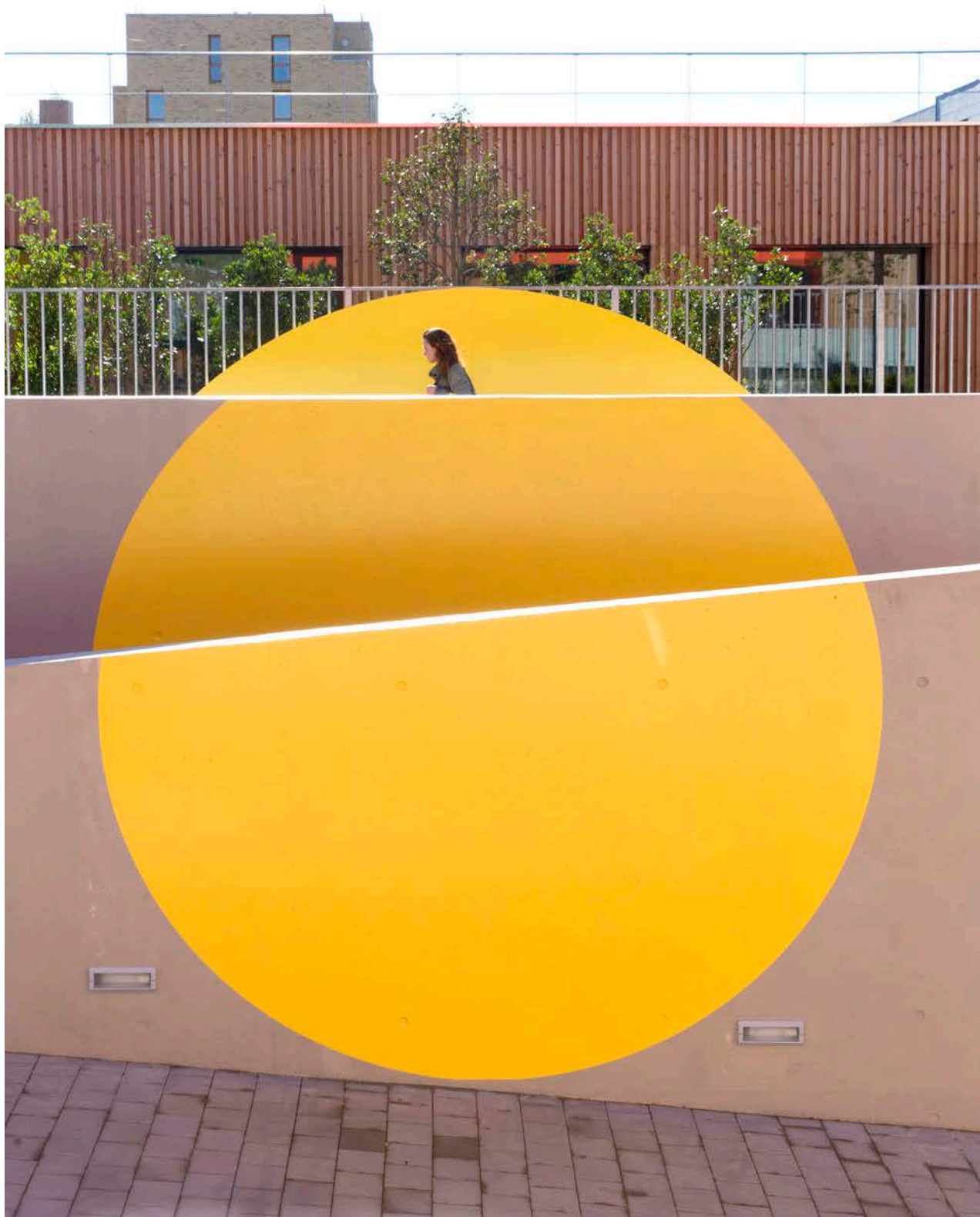
En concertation avec la Mairie, les deux entreprises travaillent ensemble depuis plusieurs années pour transformer le site de l'ancien siège de BIC (bureaux et entrepôts) en un nouveau quartier mêlant habitat, commerces et espaces de vie. Implanté rue Pierre Bérégovoy et rue Jeanne d'Asnières, ce projet prévoit 1151 logements et 1500 m<sup>2</sup> de commerces, dont une crèche, autour de vastes espaces verts et arborés, conçus par les paysagistes du cabinet Wald fondé par Clément Willemin. S'étalant sur près de 4 hectares, le futur ensemble s'articulera, en effet, autour d'un parc public de 6 000 m<sup>2</sup>, complété par une placette de 1 300 m<sup>2</sup> et une allée également publique, sans compter les vastes espaces verts privatifs desservant les neuf immeubles du programme. L'ensemble sera complété par 800 places de stationnement.

Imaginé par les agences d'architecture Snøhetta et DGM & Associés, le projet se distinguera par des façades toutes différentes les unes des autres, offrant une diversité architecturale affirmée tout en garantissant une cohérence d'ensemble, avec de nombreux balcons et terrasses.

Les travaux de démolition des anciens bâtiments ont d'ores et déjà été réalisés. Les opérations de dépollution sont en cours. Le lancement commercial de la première tranche de logements est envisagé avant la fin de l'année 2026, pour un démarrage prévisionnel des travaux de construction à la fin du premier trimestre 2027.

À terme beaucoup mieux ouvert et intégré au reste de la ville de Clichy, ce futur quartier, autrefois site industriel, vise d'ambitieux objectifs RSE : RE2020 seuil 2022, label Effinature bâtiment + quartier, label NF Habitat HQE 6\*, raccordement au réseau de chaleur urbain de la ville, réemploi des matériaux...





# Avec to us

Une vision résolue, murie et portée par l'élú local, est le socle d'un quartier durable, qu'il résulte d'une réhabilitation ou d'une création, à partir de terrains disponibles ou de friches industrielles.

À partir de cette vision, le rôle d'un ensemblier tel que CITALLIOS est de donner vie à l'ambition en fédérant et coordonnant sur la durée les meilleurs partenaires possibles: urbanistes, architectes, promoteurs, bailleurs sociaux, BET et notaires, sans oublier les entreprises de travaux... Nos partenaires.

À cette vision doit se conjuguer l'écoute du terrain pour aboutir à une programmation qui soit comprise et appropriée par les habitants du voisinage, et dont l'écriture finale prenne en compte leurs attentes. La co-construction avec les habitants et usagers est primordiale pour penser une ville adaptée à tous dans ses moindres détails d'aménagement, et pour faire jaillir des détails que seuls des usages quotidiens permettent de mettre en évidence.

AVEC TOUS

CITALLIOS prend ses racines dans ce souci de construction de la ville « par et avec le terrain », c'est même le sens de son nom (la cité « différemment » - du grec allios). La société est engagée dans des démarches de concertation systématiques, au-delà des simples obligations réglementaires, à l'ensemble des étapes des projets qui lui sont confiés. La concertation est un pacte de confiance entre élus, habitants usagers et experts, qui doit permettre de stimuler le débat, d'envisager les controverses voire d'engager des processus de coproduction pour élaborer une programmation la plus adéquate. Les habitants doivent être rassurés et pouvoir s'inscrire dans le récit de leur ville, de leur quartier, de leur espace ; ils doivent en être également les acteurs.

Avec tous, c'est également la prise en compte de l'empreinte locale de CITALLIOS en termes d'emploi. L'entreprise mène, dans le cadre de sa politique extra-financière, une démarche responsable sur le plan de l'insertion professionnelle, en lien avec les entreprises locales pour créer les conditions d'une dynamique économique et valoriser les circuits courts sur l'ensemble des projets. En témoigne la participation de CITALLIOS, pendant plusieurs années depuis sa création, à la plateforme « CCI Business Grand Paris » dont l'objectif est de contribuer à la dynamique des emplois en Île-de-France par l'accès des petites et moyennes entreprises aux marchés publics.



① Enghien-les-Bains, Lycée Gustave Monod  
② Asnières-sur-Seine, Quartier Seine Ouest



### Les Mureaux, Parc Molière



L'association des habitants a toujours été au cœur de vos projets de transformation de la ville : quels sont les outils / meilleurs souvenirs que vous avez en tête ?

J'ai un beau souvenir de la journée Les MurOlympiques. L'enjeu était simple : inviter chaque habitant à passer une journée dans le futur Parc Molière autour d'épreuves sportives ludiques et à donner son avis sur les aménagements à venir.

**Le résultat :** c'est la création de l'écoquartier Molière, le 1<sup>er</sup> écoquartier de France. C'est le Parc Molière avec 7,5 hectares d'espaces verts, des jardins familiaux et la réapparition sur plus de 500 mètres du ru d'Orgeval, un petit affluent de la Seine. C'est encore une Halle sportive ouverte et un équipement éducatif, le Pôle Molière, pour offrir les meilleures conditions d'apprentissage.

**Des projets pour lesquels les équipes de CITALLIOS ont accompagné notre ambition : rendre la ville à ceux qui la vivent.**

**François GARAY**  
Maire des Mureaux de 2001 à 2026



# Po ur tous

**L**es attentes et les besoins en logement et en aménités diffèrent en fonction de l'âge, de la composition des ménages et de leurs revenus. CITALLIOS, tout au long de ce parcours résidentiel, milite pour un « cadre de vie choisi ».

Bien au-delà des idées reçues sur le besoin universel « du pavillon avec jardin » et des grandes statistiques nationales sur la vacance des logements - ou des bureaux - comme recette miracle pour répondre aux besoins de tous les Français, chaque territoire dispose d'une attractivité propre et a un profil démographique propre, qui font que ses classes se vident ou que ses rues s'engorgent... en fonction notamment de la qualité du cadre de vie qu'il offre et de sa desserte en infrastructures routières et/ou de transports en commun.

CITALLIOS est un aménageur de dimension régionale qui est très attaché à cette diversi-

té des territoires locaux, qu'ils se caractérisent par la densité de la première couronne ou par des formes urbaines moins compactes. À l'appui des élus porteurs de projets et quelle que soit la taille de la commune, CITALLIOS dispose d'une expérience qui lui permet de jouer un rôle moteur pour étudier, concrétiser puis réaliser une diversification bien pensée de l'offre de logements dans le cadre de leur politique de peuplement.

Cette expérience fait de CITALLIOS un acteur reconnu de longue date pour sa capacité à accompagner les projets de renouvellement urbain dans leur ensemble, avec de forts enjeux de renforcement de la mixité en secteurs ANRU en particulier: la SEM a été choisie pour réaliser plusieurs projets emblématiques du NPNRU, à Asnières-sur-Seine, Savigny-sur-Orge et sur le territoire de la CA Val d'Yerres Val de Seine (CA VYVS) à Épinay-sous-Sénart, Montgeron et Brunoy, ainsi qu'à Champigny-sur-Marne.

À côté de ces grands projets, c’est sur nombre d’études et assistances à maîtrise d’ouvrage en Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat (OPAH) ou Opérations de Restauration Immobilière (ORI), souvent en lien avec des programmes Action Cœur de Ville, qu’intervient le groupement: le partenariat avec la SEMDO sur le centre ancien d’Orléans, est emblématique de la capacité de CITALLIOS à apporter son expertise dans des secteurs d’habitat dégradé. De nombreux projets ont également lieu dans des copropriétés dégradées, qu’elles soient structurées et de grande taille (cité jardin de Châtenay-Malabry ou Briques Rouges à Verneuil-sur-Seine) ou très diffuses, comme dans le grand projet Entrée de Ville de Clichy-la-Garenne.

Cette capacité repose sur une forte maîtrise des programmations et montages immobiliers, que ce soit en accession (libre, à prix abordable), en location (intermédiaire ou social), ou en résidence spécialisée (étudiante, seniors, intergénérationnelle).

Le logement, c’est aussi un besoin primaire dont la non-satisfaction entraîne des fractures fortes quand on sait les 600 000 demandes de logement social en attente, les 78 000 familles éligibles au DALO, les 4,1 millions de Français qui sont mal logés et les 330 000 personnes sans domicile fixe. Convaincu que le logement

abordable est une voie centrale pour pallier le déficit d’offre, CITALLIOS a choisi de s’engager en 2021 comme membre fondateur de l’Office foncier Solidaire des Yvelines - OFS 78 - afin de favoriser la mise sur le marché de solutions de logement en Bail Réel Solidaire (BRS): un acte fort pour accélérer l’accès à la propriété, qui constitue une des composantes de son offre d’aménageur sur ses opérations, dans les Yvelines ou sur tout territoire en demande de solutions innovantes. L’OFS des Yvelines a déjà livré 25 opérations, représentant près de cinq-cents logements et compte 10 opérations proches d’être lancées en commercialisation. Son ambition est de produire 150 logements par an pendant les 3 prochaines années.

Plus largement, CITALLIOS porte la conviction que la ville, inclusive et adaptable, doit aussi offrir à tous les habitants des espaces et des équipements publics accueillants, pensés pour rendre la ville belle mais aussi pour répondre à leurs besoins et pour les inviter à se croiser, se « rencontrer » indépendamment de leurs différences. Cette ambition guide l’action des équipes de CITALLIOS dès la conception des projets.

En 10 ans, le groupement CITALLIOS a permis la production de près de 11 000 logements en Île-de-France et avait, fin 2025, un *backlog* de logements prévus de plus de 8 000 unités.



© Poissy, ZAC Rouget-de-Lisle - CoBé Architecture et Paysage  
© Asnières-sur-Seine, Arena Teddy Riner - Du Besset - Lyon Architectes



Poissy, Maurice Clerc : une résidence sénior aménagée dans un ancien élément du patrimoine architectural



Voisins-le-Bretonneux, Appartement en BRS



L'OFS des Yvelines porte un héritage commun avec CITALLIOS. Il s'est appuyé sur les moyens d'action dont sont dotés les outils du Département des Yvelines pour mettre en œuvre une politique des plus ambitieuses : permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété.

CITALLIOS célébrera en 2026 son dixième anniversaire, mais aussi cinq années de vie commune avec l'OFS ! Partenaire de la première heure et membre fondateur, CITALLIOS a joué un rôle majeur dans la trajectoire que l'OFS a su emprunter depuis sa création en 2021, valorisant tout à la fois sa capacité d'adaptation et la diversité de ses métiers.

Contributeur éclairé de la vision stratégique de l'OFS, en tant que membre de son conseil d'administration ; acteur engagé dans son développement, par l'accès facilité à ses opérations d'aménagement ; promoteur exigeant et de confiance, dans les opérations qu'il développe pour son compte. Quelle offre de services !

CITALLIOS et l'OFS partagent assurément un socle de valeurs communes et alignent leur savoir-faire, au bénéfice des yvelinois : à ce jour, plus de 600 familles ont pu acquérir leur résidence principale.

Gageons que les 10 prochaines années renforcent encore un peu plus les liens qui les unissent !

Olivier LEBRUN  
Président de l'OFS78, Élu départemental



« J'étais un peu résignée, je suis maman solo et je pensais que je ne pourrais jamais accéder à la propriété, alors que je suis salariée avec un salaire convenable. Je trouve que le BRS est une super opportunité d'accéder à la propriété pour la classe moyenne sans se retrouver le cou-teau sous la gorge ou devoir s'éloigner très loin de son lieu de travail, de sa famille et de ses amis. Pour moi, c'est une bouffée d'oxy-gène d'avoir pu acheter un logement neuf, avec des charges maîtrisées, et dans le sec-teur que je souhaitais. »

Océane, propriétaire en BRS à Voisins-le-Bretonneux

# Ils nous ont fait confiance

## — Dans les Yvelines

### CA Rambouillet Territoire

- Ablis, centre-ville (étude habitat privé)

### CA St-Quentin-en-Yvelines

- Voisins-le-Bretonneux, Val Saint-Quentin (étude)

### CC Cœur d’Yvelines

- Thiverval Grignon (AMO)

### CC du Pays Houdanais

- Houdan, bassin de rétention (étude)

### CU Grand Paris Seine & Oise

- Aubergenville (étude habitat privé)
- Les Mureaux, PRU 5 Quartiers (mandat aménagement)
- Meulan et Limay, centres-villes (suivi animation OPAH RU)
- Orgeval, 40 Sous (AMO)
- Poissy - Jumeauville - Vaux-sur-Seine, espaces publics (mandat aménagement)
- Plan Yvelinois d’Amorce pour la Rénovation Urbaine (mandat aménagement )

### Ville d’Achères

- Chemin Neuf (opération d’aménagement)
- Cœur de ville (opération d’aménagement)

### Ville d’Andrésy

- Quartier de la gare (opération d’aménagement)

### Ville de Beynes

- Centre technique municipal (étude programme)
- Halle de marché (étude Programme)

### Ville de Buc

- ZAC du cerf-volant (opération d’aménagement)

### Ville de Carrières-sous-Poissy

- ZAC Saint-Louis (opération d’aménagement)

### Ville de Conflans-Sainte-Honorine

- Secteur Chennevières (études)

### Ville de Feucherolles

- Centre Bourg (AMO)

### Ville de Fontenay-le-Fleury

- Fossé Pâté (opération d’aménagement)
- Groupe scolaire Olivier Messiaen (mandat)
- Halle de marché (mandat)

### Ville de Houdan

- Centre-ville (suivi-animation OPAH-RU)
- Centre-ville élargi (étude habitat privé)
- Étude globale multisites
- Quartier de la gare (étude)
- Secteur SDIS, foyer associations et salle des fêtes (étude)

### Ville de Houilles

- Candidature QPV (AMO)
- Centre-ville (étude)
- Schéma Directeur cimetièrre du Montoir (étude)
- Square Réveil Matin (AMO)

### Ville de la Celle-Saint-Cloud

- Cœur de ville (opération d’aménagement)

### Ville de la Celle-Saint-Cloud - Elogie Siemp

- Domaine de Beauregard (AMO)

### Ville de Limay

- Action cœur de ville (AMO)
- Centre-ville (opération d’aménagement)

### Ville de Mantes-la-Jolie

- Centre-ville (étude)
- Centre-ville OPAH RU (étude habitat privé)
- Pôle gare (AMO)

### Ville de Mézières-sur-Seine

- ZAC des Fontaines (opération d’aménagement)

### Ville de Montesson

- Site Théophile Roussel (AMO)

### Ville de Noisy-le-Roi

- Quartier Vaucheron (AMO)
- Secteur Chaponval (étude)

### Ville de Poissy

- Centre-ville (étude habitat privé)
- ZAC Rouget de Lisle (opération d’aménagement)
- Maurice Clerc (opération en propre)

### Ville de Rocquencourt

- ZAC du Bourg-Rocquencourt (opération d’aménagement)

### Ville de Saint-Arnoult-en-Yvelines

- Centre-ville (étude habitat privé)
- Centre-ville (étude)

### Ville de Sartrouville

- Secteur Trembleaux (étude)
- Maurice Berteaux (opération en propre)

### Ville de Triel

Projet d’aménagement paysager et agricole (étude)

### Ville de Vélizy-Villacoublay

- Secteur Marcel Sembat (AMO)
- ZAC Louvois (opération d’aménagement) & Équipements publics de la ZAC en mandat (centre sportif, culturel et associatif Lucien Vazeilles , crèche - ludothèque et cabinet médical)

### Ville de Verneuil-sur-Seine

- Les briques rouges (étude habitat privé)

### Ville de Villepreux

- Gymnase Alain Mimoun (étude)
- Hôtel d’entreprise (étude)

### Ville d’Épône

- Centre-ville (étude habitat privé)

### Ville des Mureaux

- Centre-ville OPAH RU (AMO suivi animation)
- Cœur de ville secteur gare (opération d’aménagement)
- Grand projet de rénovation Urbaine (opération d’aménagement)
- Secteur Léo Lagrange (étude)
- Pôle Léo Lagrange (mandat)
- Scierie Coutin (étude)

### Ville d’Orgeval

- OAP Villennes (étude)

### Ville du Chesnay-Rocquencourt

- Site de l’Inria (étude urbaine et de programmation)
- Site Inria Voluceau (opération d’aménagement)

### Ville du Mesnil-le-Roi

- Entrée de ville (étude)

### Ville du Pecq

- Cœur de ville (AMO)

### Ville du Vesinet

- Centre-ville (AMO)

### Villes de Bonnières et Freneuse

- Centres-villes (étude habitat privé)

### Département des Yvelines

- Aubergenville, Collège Arthur Rimbaud (mandat)
- Carrières-sous-Poissy, étang Galiotte (étude)
- Chatou et Versailles, valorisation de fonciers
- Conflans-Sainte-Honorine, Collège le Bois d’Aulne (mandat)
- Jouars-Pontchartrain, secteur du cône de la Bonde (étude)
- La Celle-Saint-Cloud, Collège Louis Pasteur (mandat)
- Les Mureaux, centre incendie et secours (AMO)
- Les Mureaux, site de Becheville (étude)
- Mantes-la-Jolie, nouvelle gendarmerie (AMO)
- Maule, Collège la Mauldre (mandat)
- Montesson, entrée de ville secteur Carrefour (étude)
- Montesson, secteur Decathlon (étude)
- Patrimoine immobilier du CD 78 (étude)
- Vélizy-Villacoublay, Collège Maryse Bastié (mandat)
- Verneuil-sur-Seine, Collège Jean Zay (mandat)

### Région Île-de-France

- Guyancourt, Lycée Hôtelier (mandat)
- Le Chesnay, Lycée Jean Moulin (mandat)
- Montigny-le-Bretonneux, Lycée Émilie de Breteuil (mandat)
- Saint-Cyr-l’École, Lycée Jean Perrin (mandat)

Dans les Hauts-de-Seine

EPT Boucle Nord de Seine

- Asnières, ZAC des Courtilles (opération d’aménagement)
- Clichy-la-Garenne, ZAC multisites Entrée de Ville (opération d’aménagement)
- Clichy-la-Garenne, ZAC quartier du Bac (opération d’aménagement)
- Asnières, Les Hauts d’Asnières (opération d’aménagement)

EPT Vallée Sud Grand Paris

- Malakoff, ZAC Multsites Dolet Brossolette (opération d’aménagement)

Ville d’Asnières-sur-Seine

- ZAC du parc d’affaires (opération d’aménagement)

Ville de Bagneux

- École Nord et Centre (AMO)
- Oru Tertres et Cuverons (opération d’aménagement)
- ZAC des Musiciens (opération d’aménagement)

Ville de Bourg-la-Reine

- La Faiencerie (étude)

Ville de Châtillon

- Les Arues (opération en propre)

Ville de Clichy-la-Garenne

- Entrée de ville OPAH-RU (AMO suivi animation)
- Pont de Clichy-Beaujon (étude)
- Secteur Nord-Est / Bucso (étude menée avec la Sequano)
- Siège Bic (opération en propre)

Ville de Colombes

- Quartier des Canibouts NPNRU (étude)

Ville de Fontenay-aux-Roses

- Îlot Scarron (étude)

Ville de la Garenne-Colombes

- Secteur des Champs-Philippe (AMO)

Ville de Levallois-Perret

- Centre de Police Municipale (mandat)

Ville de Malakoff

- Quartier Barbusse (AMO)

Ville de Meudon

- Nouvel ALSH le Val (AMO Programmation)
- Rénovation des Écoles (AMO)
- Secteur CNRS (étude)

Ville de Puteaux

- Écoquartier des Bergères (AMO)
- Études Foncières et urbaines (AMO)
- Passerelle François Coty (AMO)

Ville de Sèvres

- Centre-ville (étude)

Ville de Suresnes

- Îlot Émile Duclaux (opération d’aménagement)

Ville de Villeneuve-la-Garenne

- Quartiers Sud (opération d’aménagement)

Département des Hauts-de-Seine

- Délaissés routiers du 92 (étude)
- Nanterre, ancien Hôtel du Département (valorisation)
- Nanterre, bâtiment Salvador (Valorisation)

Région Île-de-France

- Nanterre, bâtiment formation continue Paris-Nanterre (mandat)
- Malakoff, Bibliothèque universitaire Jeanne-Chauvin Paris

Dans l’Essonne

CC Dourdanais en Hurepoix

- Dourdan, centre-ville (étude habitat privé)

CA Val d’Yerres Val de Seine

- Brunoy, NPNRU Les Hautes Mardelles (étude)
- Épinay-sous-Sénart, POPAC (étude)
- Brunoy, NPRU Les Hautes Mardelles (opération d’aménagement)
- Épinay-sous-Sénart, NPRU La Plaine (opération d’aménagement)
- Montgeron, NPRU prairie de l’Oly (opération d’aménagement)

CC du Pays de Limours

- Centres-villes (étude habitat privé)

EPT Grand Orly Seine Bièvre

- Juvisy-sur-Orge, îlot Pierre Semard (étude habitat privé)
- Savigny-sur-Orge, ZAC Grand Vaux Grand Val (opération d’aménagement)

Ville de Brunoy

- Valorisation foncière (AMO)

Ville de Montgeron

- Quartier de la Glacière (étude)

Ville de Saint-Michel-sur-Orge

- Place Marcel Carné (mandat d’aménagement)

Ville d’Épinay-sous-Senart

- Cœur de ville (mandat d’aménagement)

Département de l’Essonne

- Massy, Collège Blaise Pascal (mandat)

Ville d’Étampes

- Centre-ville (étude habitat privé)

En Seine-Saint-Denis

EPT Est Ensemble

- Bobigny, secteur NPNRU abreuvoir (étude)

EPT Grand Paris - Grand Est

- Montfermeil, centre-ville (étude habitat privé)
- Villemomble, NPNRU Fosse aux Bergers (étude)

EPT Paris Terres d’Envol

- Aulnay-sous-Bois, gare centre (opération d’aménagement)

Ville d’Aulnay-sous-Bois

- Centre gare (opération d’aménagement)
- Parc privé en copropriété (étude)

Ville de Noisy-le-Sec

- Quartier du Londeau (étude)
- Secteur Damoiselet (étude)

Ville de Villepinte

- Parc de la Noue (étude)

Ville du Mesnil-Saint-Denis

- Quartier Sully (opération en propre)

Dans le Val-de-Marne

EPT Grand Orly Seine Bièvre

- L’Haÿ Les Roses, cœur de ville (opération d’aménagement)
- L’Haÿ les Roses, secteur Locarno (opération d’aménagement)
- Villejuif, Les Lozaitz (étude)

EPT Paris Est Marne & Bois

- Champigny-sur-Marne, Bois L’Abbé (opération d’aménagement)

Ville de Villejuif

- Secteur Lebon Lamartine (étude)

Ville de Vitry-sur-Seine

- OPAH Copro (AMO suivi-animation)

Région Île-de-France

- Villeneuve-St-Georges, Lycée François Arago (mandat)

Dans le Val-d’Oise

CA Roissy Pays de France

- Garges-lès-Gonesse, ZAC des portes de la ville (opération d’aménagement)

CA Val Parisis

- Franconville-Sannois, NPNRU (AMO)
- Le Parisis, Rd14 (étude)

EPT Boucle Nord de Seine

- Argenteuil, Val Notre Dame (étude habitat privé)

Ville d’Argenteuil

- Val d’Argent (AMO suivi-animation ORCOD)

Ville de Goussainville

- Centre-ville (étude)

Ville de Montigny-lès-Cormeilles

- Boulevard Bordier (étude)
- Groupe scolaire gare (mandat)
- Rd14 A (étude)
- ZAC de la gare (opération d’aménagement)

Ville de Montmorency

- Site de la Sade (AMO)

Ville de Pontoise

- Centre-ville (étude habitat privé)

Ville de Sannois

- Centre-ville (étude)

Région Île-de-France

- Enghien-les-Bains, Lycée Gustave Monod (mandat)
- Éragny-sur-Oise, Lycée Auguste Escoffier (mandat)

Ville de Sarcelles

- Les Lochères (AMO Orcod)

Dans d’autres départements

CA Creil Sud Oise

- Creil, ZAC Gournay Les Usines (AMO)

Ville de Nemours

- Anciens moulins (étude)

Ville de Laon

- Centre-ville (étude habitat privé)

Orléans Métropole

- Orléans, Quartier des Carmes (opération d’aménagement OPAH Ru - Ori)

La Seyne-sur-Mer

- Habitat privé (AMO)

État

- Ministère des Affaires Étrangères (mandat)

ESID IDF

- Montlhéry, bâtiments d’hébergements
- Saint-Mandé, Hôpital Begin
- Arcueil, Fort de Montrouge
- Taverny, bâtiment d’hébergements

Autres clients

CCI

- Andrésy - site de formation (AMO)

ANAH

- Expertise quartiers anciens (AMO)

ANRU

- Conseil assistance ANRU (AMO)

Aéroports de Paris

- Études de programmation

HAROPA PORT

- Andrésy, Mission Relogements (AMO)

Sivom de Bailly et Noisy-le-Roi (Sibano)

- Valorisation foncière (AMO)

Syndicat du cimetière intercommunal

- Chevilly-Larue, Parvis cimetière intercommunal (étude)

Syndicat mixte base de loisirs SQY

- Saint-Quentin-en-Yvelines, base de loisirs (AMO)

Syndicat mixte de Châtenay-Malabry

- Châtenay-Malabry, Carrefour Allende
- Châtenay-Malabry, secteur Appert Justice (AMO aménagement)
- Châtenay-Malabry, ZAE Europe (mandat d'aménagement)

France habitation SA HLM

- Quartiers Sud, Villeneuve-la-Garenne (AMO)
- Saint-Germain-en-Laye, secteur Berlioz (AMO)

Hauts-de-Bièvre Habitat

- Châtenay-Malabry, Cité Jardin (AMO RU)

Hauts-de-Seine Habitat

- Châtenay-Malabry, Cité Jardin Butte Rouge (AMO)

I3F

- Poissy, quartier Saint-Exupéry (étude)

ICF La Sabliere Paris

- Île-de-France, divers sites

In’li

- Bezons, Cité des Sablons (AMO)
- Villeneuve-la-Garenne, quartier de la Caravelle (AMO)

Logih

- Puteaux, secteur Victor Hugo (AMO)

Logirep

- Puteaux, rond-point des Bergères (AMO)

Val-d’Oise Habitat

- Garges-lès-Gonesse (AMO)

Vilogia

- Seine-Saint-Denis, patrimoine diffus (AMO)

Global Switch

- Clichy-la-Garenne, datacenter (AMO)

Onera

- Châtillon, valorisation site

SA La Boulie Rcf

- Versailles, Golf de la Boulie (AMO)

SEM Patrimoniale Yvelines Développement

- Yvelines, appui administratif et développement
- Handi Val-de-Seine (AMO)



Les Mureaux, Pôle Molière - AKLA Architectes

## REMERCIEMENTS

Nous remercions l'ensemble des personnes qui ont contribué à cet ouvrage et en particulier :

Les personnalités, élus et partenaires, qui ont accepté d'apporter leur éclairage et leur vision de notre action sous forme de témoignages dans cet ouvrage ;

L'équipe qui a conçu les textes et rassemblé les illustrations chez CITALLIOS

Cléa et Sophie de la Direction Stratégie, Transformation & RSE  
et l'agence Comme un Arbre! qui a créé et réalisé l'ouvrage.

Plus largement, nous remercions les équipes de CITALLIOS, nos administrateurs et l'ensemble de nos correspondants qui contribuent quotidiennement à la qualité de notre action sur les territoires franciliens depuis 10 ans : les élus et représentants de services au sein des collectivités locales, les représentants des services déconcentrés de l'État, et nos partenaires financeurs, promoteurs, investisseurs et autres acteurs de l'aménagement des territoires.

Achevé d'imprimer  
en juin 2026.

Composé en Circular  
imprimé en France sur papier Coral Book,  
cet ouvrage a été tiré à 400 exemplaires.

Photographies :  
Grazia Sergio, Jonathan Lemire, Philippe Couette, Alexis Paoli, Accorsini Jeanne, CD78, CD92, Olivier Ravoire, T. Cochet-Peduzzi, Luc Boegly, Aymeric Guillonneau, Michel Richard,  
Ville de Voisins-le-Bretonneux, Leser Nicolas/Badaire Franck, Caisse des Dépôts, ARKEA, Antoine Mercusot, Nicolas Gallon, Ville de Poissy, Fabrice Boissiere, Yves Chanoit,  
Ville de Savigny-sur-Orge, Nicolas Grosmond, Stephen Dock, Legenne Heurlet, l'œil du Pigeon, PLAYTIME, Ville de Clichy-la-Garenne, Nicolas Simon Architecte DPLG,  
Ville de Montigny-lès-Cormeilles, ch\_perrucon, Agence du Besset Lyon, Pascal Amoyel, Thibaut Voisin, Yoann Couette, Nicolas Leser, Nadège Murez, Ville de Noisy-le-Roi,  
Ville de Puteaux, CITALLIOS, L&L Architectes, Terre d'image, Andréa Demurtas & Julien Blanquet, Richez Associés, Ville d'Aulnay-sous-Bois, Alexis Toureau, Patrick. H.Muller,  
Ville de Villeneuve-la-Garenne, Ville des Mureaux, Laurent Julliand, Ville Enghien les Bains, Ville d'Asnières-sur-Seine, Arthur Moreau/Le Pixel Français, Lisa Miquet,  
Léonce Barbezieux, Julien Farhi, AKLA, Eric Notarianni, Mathieu Delmestre, Ville de Viroflay, DR.

Conception et direction artistique : Comme un Arbre!



