



## FICHE 1

# DÉVELOPPEMENT & RENOUVELLEMENT URBAIN

La SONADEV accompagne les collectivités dans leurs projets, de la conception à la réalisation, que ce soit pour développer de nouveaux quartiers ou renouveler les centres et quartiers existants.

### Notre engagement métier en 4 points

- 1 • Construire avec la collectivité un projet partagé qui réponde de manière contextuelle et évolutive aux besoins du territoire et aux attentes des populations et futurs usagers.
- 2 • Garantir dans la durée la cohérence globale et la qualité urbaine du projet.
- 3 • Développer une offre diversifiée de logements en assurant la meilleure adéquation entre les attentes des ménages et les exigences d'un développement durable : une gestion responsable du foncier, des logements confortables et économes, des prix abordables, un environnement de qualité.
- 4 • Poursuivre une démarche d'innovation dans les processus de production : nouvelles formes urbaines, montages complexes permettant de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelles (commerces, services, etc...).

### Un management d'opération en mode projet

La SONADEV dote chaque mission de **moyens humains adaptés et adaptables**, de sorte d'apporter un **savoir-faire** réel et une **expertise** élargie : le croisement des parcours professionnels, des expériences ou cultures individuelles est le gage de la qualité du pilotage de l'opération.

Cependant, les interlocuteurs de la collectivité sont clairement identifiés autour d'un **pilote**, responsable de l'opération et l'ensemble de l'équipe fonctionne en **mode projet**.

Le responsable du projet a une fonction « **pivot** » qui implique :

- Des responsabilités,
- Une obligation de cadrage des missions,
- Ses contrôles et du reporting.

En interne, l'**équipe projet** est composée de toutes les personnes susceptibles d'intervenir soit en continu, soit plus ponctuellement, dans le déroulement de l'opération : assistante de projets, moyens techniques, commercialisation. Le responsable de projet bénéficie également de l'appui des fonctions supports du GIE (service administratif et financier, communication) et, en tant que de besoin, de l'expertise d'un référent.

### Le développement durable en transversalité

Tout au long du processus d'aménagement, la SONADEV s'engage à anticiper et gérer les exigences environnementales :

- Attachement aux questions hydrauliques, de zones humides et de paysage,
- Intégration des réglementations thermiques et de ses évolutions,
- Approche anticipée des modalités de réalisation des aménagements : démarche chantier propre et à faible nuisance, protection des milieux naturels, traitement des déchets de chantier, réemploi...

La démarche environnementale est mise en œuvre dès la conception du projet, et se poursuit à chaque étape :

#### Point de départ de la conception du projet

- Diagnostic environnemental : traduction par la définition d'orientations d'aménagement
- Mise en évidence des enjeux environnementaux

#### Clé d'entrée dans la médiation / concertation du projet

#### Déclinaison à poursuivre dans la mise en œuvre du projet

- DCE / Cahier des charges de cessions de terrains
- Livrets d'accueil / Chartes de bon voisinage



## UN PROCESSUS D'AMÉNAGEMENT

**Philosophie :** conduire les projets dans une attitude ouverte, en recherche d'innovation, dans une démarche de programmation souple, permettant de réinterpréter le projet en fonction des opportunités, de l'évolution des attentes et aspirations citoyennes, des évolutions des modes de vie, des tendances du marché... = STRATÉGIE D'ÉCOUTE

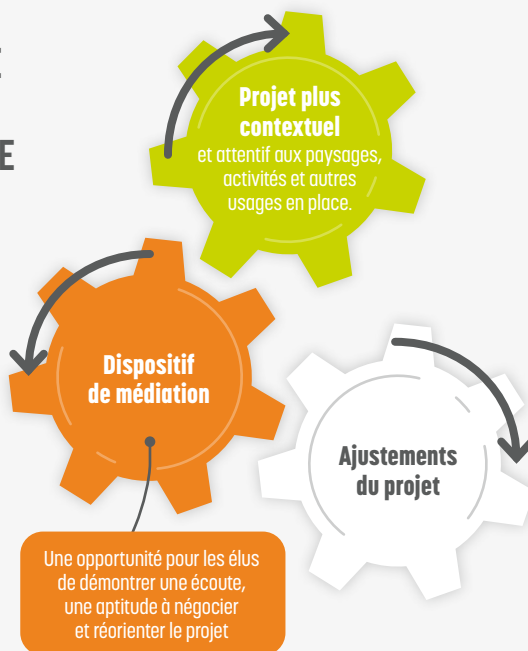
### ASSURER L'ACCEPTABILITÉ DU PROJET PAR UNE APPROCHE COLLABORATIVE

En amont et en cours de réalisation

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE ÉLARGIE

Pour une meilleure prise en compte des citoyens et usagers, de leur mode et cadre de vie..., la SONADEV entend élargir les champs d'exploration des études :

- urbanisme
- développement économique / commerce
- mobilité / desserte
- paysages / écologie urbaine
- sociologie urbaine de l'habitat
- médiation / communication de projet...



Un parti d'aménagement est toujours la résultante d'approches croisées qui visent à la fabrication d'un nouveau cadre de vie en recherchant la meilleure adéquation possible entre des objectifs programmatiques, les aspirations citoyennes et le projet urbain.

C'est pourquoi la SONADEV travaille de manière itérative sur les deux volets du couple programme-projet :

- 1 - La définition du projet urbain
- 2- La diversité de l'offre de logements

#### Le dispositif de médiation

Collectivité locale  
Élus / Services

#### COFIL / COTEC

Validation des grandes étapes (conception du projet, déroulé des procédures)  
Validation du dispositif de médiation

#### Les parties prenantes au projet

- Propriétaires fonciers
- Exploitants
- Riverains
- Partenaires institutionnels
- Citoyens (personnes ressources)

#### La population

#### Réunions publiques

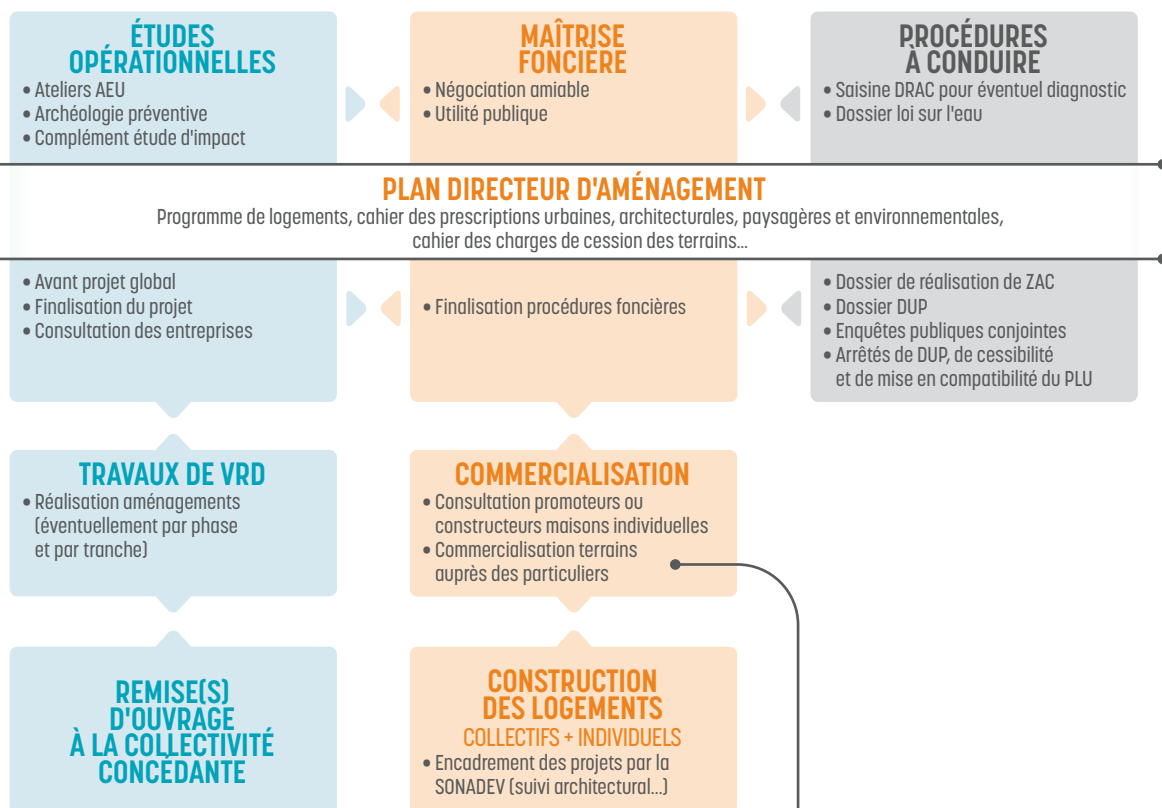
- Informer sur l'avancement opérationnel
- Gérer les nuisances

#### Ateliers participatifs

Implication dans la co-conception du projet



## MAÎTRISE D'OUVRAGE OPÉRATIONNELLE



## FOCUS

### LE PROCESS COMMERCIAL DES TERRAINS

#### LE LANCEMENT COMMERCIAL DE L'OPÉRATION

- Réunion préalable avec la collectivité > définition et hiérarchisation des critères de sélection des futurs candidats
- Transmission d'un questionnaire à l'ensemble des prospects > étude approfondie de chaque demande et demandeur
- Traitement des demandes > réalisé selon les critères fixés par la collectivité

- Veille conjonctuelle > suivi du marché local et national (via acteurs immobiliers, presse spécialisée...). La SONADEV est membre de l'observatoire OLOMA.
- Actions de communication commerciale > insertions presse, salons de l'habitat et de l'immobilier, affichage sur site...

#### PENDANT LA COMMERCIALISATION

- Rencontre avec chaque candidat/prospect > contact direct du client avec l'ensemble des parties prenantes, accompagnement individuel, détaillé et écrit pour chaque client
- Accompagnement dédié et gratuit sur tous les aspects du projet > gratuité de l'option et adaptation des détails, validation du projet avant dépôt du permis de construire et avant signature du compromis de vente

#### APRÈS LA COMMERCIALISATION

- Accompagnement du client par la SONADEV au-delà de l'acquisition du bien immobilier > remise du livret d'accueil lors de la signature de l'acte de vente, disponibilité de l'équipe pour des négociations résultant de la phase chantier
- Points commerciaux réguliers avec la commune > transmission des tableaux de suivi de commercialisation, transmission d'informations sur les profils clients (enfants, professions...), points mensuels avec l'équipe de la SONADEV