

SEDL

Opérateur de l'aménagement territorial.





La SEDL, d'hier à demain

La Société d'Équipement et de Développement de la Loire (SEDL) est l'une des premières SEM française d'aménagement. Pour répondre à l'évolution des besoins et des objectifs fixés par les collectivités locales ou par ses clients privés, la SEDL a depuis plusieurs années fait évoluer son offre grâce à de nouveaux axes stratégiques de développement :

- Un repositionnement sur ses cœurs de métier : l'aménagement (urbain et économique) et la construction.
- Un renforcement de sa présence en amont des opérations dans la phase de réflexion et d'études.
- Le déploiement de compétences internes en matière de développement durable et notamment de préoccupations énergétiques et environnementales.
- La mise en place de partenariats permettant d'élargir les capacités d'intervention de la société.

Riche d'une équipe jeune, expérimentée et motivée, la SEDL possède tous les atouts pour garantir la pertinence et la fiabilité de ses actions. Plus que jamais, elle affirme son identité et sa raison d'être : assurer ou assister la maîtrise d'ouvrage **pour bâtir un avenir territorial solidaire, innovant et durable.**



La Loire en Rhône-Alpes, territoire de projets

Nos valeurs

Avec près de 55 ans d'existence, la SEDL possède l'expérience suffisante pour analyser les enjeux du territoire et de ses acteurs avec la plus grande pertinence.

Elle s'engage avant tout sur des projets d'intérêt général avec l'assurance du respect d'une éthique irréprochable et d'une transparence des coûts.

Elle se positionne enfin comme un acteur efficace au service de ses clients tant publics que privés pour transformer harmonieusement et durablement le territoire, avec toujours la même ambition : la qualité du cadre de vie au sein d'un territoire dynamique.

Nos actions

Depuis la phase d'étude et de définition du projet en passant par la réalisation des travaux et jusqu'à la commercialisation de ses réalisations, la SEDL propose un accompagnement personnalisé au quotidien.

Capable de faire travailler ensemble et efficacement les décideurs et acteurs du monde professionnel, la SEDL respecte point par point les délais, coûts ainsi que les objectifs de qualité fixés avec son client, pour garantir la réussite de chacune de ses opérations.

À terme, et en fonction de la volonté des acteurs publics locaux, la SEDL envisage de s'adosser à une SPL (Société Publique Locale) dans le cadre d'une mutualisation de ses moyens d'intervention. Composée uniquement d'actionnaires publics qui auraient alors un contrôle renforcé sur cette nouvelle structure, la SPL interviendrait exclusivement pour leur compte, plus facilement, et dans le cadre d'un partenariat conforté.

EN CHIFFRES...

+ de **50** ans d'expérience

20 salariés au service des opérations

50 opérations gérées au quotidien

Entre **30** et **40** millions d'euros d'investissements gérés chaque année



LA SEDL, UNE RÉFÉRENCE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

La SEDL s'affirme aujourd'hui comme un acteur majeur en matière d'aménagement et de construction dans la Loire. Société d'économie mixte composée à plus de 70% d'actionnaires publics (Département de la Loire, Communauté d'Agglomération Saint-Étienne Métropole, Ville de Saint-Étienne, Communauté d'agglomération Loire Forez, Ville de Roanne...), mais aussi d'actionnaires privés (Caisse des Dépôts et Consignations, autres établissements financiers), la SEDL est d'abord le partenaire et l'outil des collectivités. Elle se recentre aujourd'hui sur ses deux grands corps de métier : l'aménagement et la construction.



Saint-Étienne, ZAC Pointe Appell Nativité



Un accompagnement adapté à chaque besoin

La SEDL est en mesure d'assister ses clients, tant sur des opérations de très grande envergure que sur des projets spécifiques.

Elle peut aussi réaliser des interventions à différentes échelles suivant les besoins : depuis le conseil ponctuel, jusqu'à la réalisation d'une opération clé en main (de la phase étude à la livraison).



Lorette, restructuration du centre-bourg

Des cadres d'intervention variés

La SEDL peut accompagner son client selon des cadres d'intervention de différentes natures :

- **Concession d'aménagement : la SEDL réalise**
Pilotage général de l'opération, étude, maîtrise foncière, réalisation des travaux, gestion financière et administrative allant jusqu'à la recherche de financements bancaires, communication et concertation avec les habitants, commercialisation de ses réalisations... Les missions de la SEDL sont celles d'un maître d'ouvrage où la société prend un risque opérationnel et financier négocié avec la collectivité.
- **Mandat d'étude ou de réalisation : la SEDL agit au nom du maître d'ouvrage**
Ici, la SEDL agit au nom et pour le compte de son client, depuis le choix des intervenants, jusqu'à la gestion administrative et financière des marchés, y compris les paiements et ce, jusqu'au terme de l'opération. Il s'agit de la maîtrise d'ouvrage déléguée.
- **Prestations de services : la SEDL conseille et soutient**
La SEDL apporte une aide à la décision par ses compétences et son expertise, avec la garantie d'une transparence et d'une déontologie respectées. Elle intervient alors en assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), par la réalisation d'études (pré-opérationnelles, de faisabilité...) ou encore par la conduite d'opérations.
- Enfin, la SEDL peut réaliser **des opérations sur fonds propres**, notamment par l'intermédiaire de la SEM Patrimoniale de la Loire pour des bâtiments à vocation économique.



Le Coteau, ZAC Carnot Pincourt



Saint-Etienne, Cinéma Le Méliès, Brasserie Le Ninkasi

La SEM Patrimoniale de la Loire (SEM Pat 42)

Fondée en 2005, la SEM Patrimoniale s'appuie entièrement sur les moyens techniques et humains de la SEDL. Elle accompagne le développement économique du territoire, via le portage immobilier à moyen terme, en cas de carence de l'initiative privée. Concrètement, pour 1 euro investi par la SEM Pat 42 dans une opération, 5 euros retournent immédiatement sur le territoire. Un véritable effet multiplicateur !



L'AMÉNAGEMENT, À L'ORIGINE DE LA SEDL

L'aménagement constitue le métier historique de la SEDL. Avec son expérience, la société concrétise sur le terrain la volonté politique d'aménagement, de développement économique ou de renouvellement urbain des collectivités. Avec une préoccupation permanente : assurer une croissance harmonieuse et cohérente du territoire.



Nos exemples d'opérations

En matière d'aménagement, la SEDL affiche de nombreuses références :

➤ Aménagement et renouvellement urbain

La SEDL aménage de nouveaux secteurs d'habitat durable. Elle participe également à la transformation globale de quartiers en nouveaux lieux de vie et en préservant le patrimoine bâti. Quelques exemples :

- Création de secteurs d'habitat durable : ZAC Desjoyaux et Pointe Appell Nativité à Saint-Étienne ; Anciens sites FBI et Mercier à Andrézieux-Bouthéon.
- Intervention globale dans l'habitat ancien sur plus de 1 000 logements dans deux quartiers centraux de Saint-Étienne.
- Réfection de centres-bourgs à Andrézieux-Bouthéon, Génilac, Chambon-Feugerolles ou encore à Montrond-les-Bains.

➤ Développement économique

La SEDL est un acteur majeur du développement économique du territoire en créant ou rénovant des espaces d'activités commerciales ou industrielles. Quelques exemples :

- Parcs industriels : OPERA Parcs - ZAIN Loire-Sud ; Parc des Murons ; Espace Les Plaines.
- Parc d'activités commerciales des Portes de Riorges II



Riorges, ZAC des Portes de Riorges 2



Génilac, restructuration du centre-bourg



Saint-Étienne, rénovation des quartiers Crêt-de-Roc et Tarentaize Beaubrun

Nos compétences

Quel que soit le type d'opération, la SEDL apporte son expérience dans plusieurs domaines :

- Pilotage complet des opérations.
- Études de faisabilité.
- Montages juridique, administratif et financier.
- Prise en compte des enjeux environnementaux et de leur législation.
- Réalisation des infrastructures.
- Dépollution éventuelle des sols.
- Commercialisation des terrains aménagés.
- Communication et concertation avec les habitants.

Ces interventions s'inscrivent dans une démarche globale de développement durable. Une exigence très rare... et déjà distinguée ! En effet, la ZAC Desjoyaux réalisée par la SEDL (architecte : Novaé ; concédant : Ville de Saint-Étienne) a obtenu le prix de l'aménagement urbain lors de la biennale de l'habitat durable 2010.



Foncier, commercialisation et relogement

La SEDL exerce une action foncière importante à travers ses concessions d'aménagement. En effet, elle se substitue à la puissance publique pour acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des opérations. Aujourd'hui, elle détient environ 250 hectares. Responsable de l'équilibre de l'opération, elle assure la commercialisation de ses réalisations. Un travail qui lui permet d'assurer durablement une croissance cohérente du territoire. En zone urbaine, cette action foncière conduit également la SEDL à exercer une fonction de relogement (particuliers ou activités) principalement dans le cadre d'opérations de centres-bourgs ou de renouvellement urbain.



Roanne, Lycée Carnot Sampaix



LA CONSTRUCTION, UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Ni promoteur, ni entrepreneur, la SEDL peut réaliser pour le compte de ses clients, des « bâtiments clé en main », voire en assurer la gestion locative si nécessaire. Elle offre d'abord la possibilité de s'inscrire très en amont d'un projet de construction et propose ensuite des modes d'accompagnement variés : maîtrise d'ouvrage déléguée, assistance à maîtrise d'ouvrage ou missions d'expertise et de suivi.

Nos exemples d'opérations

Établissements scolaires, hôpitaux, centres commerciaux, bâtiments à vocation économique... La SEDL a les compétences pour réaliser ou coordonner la mise en œuvre de bâtiments de natures très variées :

- **Équipements de proximité**
Écoles, pôles petite enfance, gendarmeries.
- **Équipements sportifs**
Gymnases, centres nautiques, stades.
- **Grands équipements**
Lycées, collèges, Stade Geoffroy Guichard (Conseil et expertise), Cité du Design de Saint-Étienne (AMO réalisation).
- **Équipements médicaux**
Centres hospitaliers, Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD Marcel Sicre Andrézieux-Bouthéon).
- **Pôles commerciaux et de services**
Centre commercial de Montreynaud (Saint-Étienne), Pôle de loisirs et de services (Roanne), Centre thermo-ludique Les Iléades (Montrond les Bains).
- **Bâtiments à vocation économique ou industrielle (notamment dans le cadre du partenariat avec la SEM Pat 42)**
Pépinière d'entreprises et hôtel de bureaux de Montreynaud (Saint-Étienne), Entrepôt Zannier (Saint-Chamond), bâtiment industriel Altrad (Saint-Denis-de-Cabanne).

Nos compétences

Quel que soit le type de construction, la SEDL intervient à plusieurs niveaux :

- Conduite des missions de faisabilité et de conception.
- Montage des dossiers juridique, financier, administratif et technique.
- Organisation des consultations et suivi des marchés (architectes, maîtres d'œuvre, ingénieries en qualité environnementale notamment, entreprises).
- Suivi des chantiers.
- Réception des ouvrages.

Dans le cadre d'une opération de construction, la SEDL peut aussi assurer la gestion locative du bâtiment.



Groupe scolaire de Saint-Cyr-de-Favières



Roanne, centre nautique municipal « Nauticum »



Roanne, pôle de loisirs urbain



Saint-Étienne, pépinière d'entreprises

Qualité architecturale, confort de vie et HQE*

La SEDL veille à la qualité architecturale et au confort de ses constructions. Elle maîtrise également les principes du management d'une opération suivant la démarche HQE et s'assure du respect de ses exigences, y compris de la part des prestataires qu'elle fait intervenir. Ainsi la SEDL pilote la réalisation de plusieurs bâtiments basse consommation (BBC) : Mairie de Génilac, Pôle petite enfance de Bonson, EREA de Sorbiers.

*Haute qualité environnementale



UNE ÉQUIPE COMPÉTENTE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Ces dernières années, la SEDL a enrichi ses savoir-faire pour être toujours plus efficace et s'est dotée d'une équipe aussi jeune que motivée. Pour autant, la société sait aussi s'entourer de ressources humaines ad hoc. Un mode de fonctionnement qui lui permet aujourd'hui d'être reconnue pour son efficacité et son dynamisme.



Une organisation efficace

Ce qui fait la force de la SEDL? Sa capacité à mettre en avant un « référent pour la collectivité » à chacune de ses opérations. Avec une expérience reconnue, ce responsable d'opérations peut apporter assistance et conseil dès que son client en fait la demande. En rapport permanent avec les assistantes opérationnelles et administratives expérimentées et avec une équipe d'encadrement proche et disponible, il est à même de proposer des solutions pertinentes et efficaces.

La société est d'ailleurs certifiée « OPQIBI » en assistance à maîtrise d'ouvrage depuis 2004. Délivré par l'organisme de qualification de l'ingénierie, ce certificat atteste de la pérennité de l'entreprise, du savoir-faire technique de ses membres et de la satisfaction des clients.



Des expertises multiples

La SEDL possède en interne toutes les compétences nécessaires pour aborder l'ensemble des phases importantes d'une opération d'aménagement ou de construction, quelle que soit son ampleur :

- Maîtrise des procédures légales.
- Gestion administrative et juridique des marchés publics.
- Recherche de financements.
- Reporting opérationnel et financier.
- Ingénierie.
- Action foncière.
- Maîtrise des enjeux environnementaux et de leur réglementation spécifique.
- Commercialisation.



L'ouverture vers de nouveaux modes d'interventions

Pour répondre à certains besoins bien spécifiques, la SEDL est en capacité de mobiliser les professionnels de son réseau pour l'accompagner. Elle peut aussi monter des partenariats dédiés. Quelques exemples :

- Création de la SAS Bonvert (Société par actions simplifiée), en partenariat avec la SERL, pour répondre à une concession d'aménagement dans le nord du département de la Loire.
- Création de la SCI Malescourt (Société civile immobilière) avec le cabinet d'architectes XXL pour la construction de maisons de ville à Saint-Étienne, avec un objectif de diversification de l'habitat.



La force d'un réseau

La SEDL s'appuie sur RESEAUSET lorsqu'une opération nécessite des savoir-faire ou des expertises spécifiques. Géré par la SCET (Groupe Caisse des Dépôts), il permet à ses 200 membres de mutualiser leurs connaissances, expériences et savoir-faire.

La SEDL adhère également à l'association Ville et Aménagement Durable. Créée en 2001, cette association a pour but la promotion comme l'organisation d'actions visant à diffuser et développer la qualité environnementale dans les processus de conception du cadre de vie ou la production de bâtiment.



Opérateur de l'aménagement territorial.



**Société
d'Équipement
et de Développement
de la Loire**



**Cité Fauriel
35, rue Ponchardier
BP 103 – cedex 02
42010 – Saint-Étienne**



**Tél. : 04 77 49 25 49
Fax : 04 77 49 25 48
www.sedl.fr**