

# DOSSIER DE PRESSE

## IMMOBILIER D'ENTREPRISE - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### PRELUDE, UN PROGRAMME IMMOBILIER AU CŒUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN DE MELUN

La 1<sup>ère</sup> pierre du programme immobilier Prélude a été posée le 3 juillet à Melun.

Développé par les promoteurs **SEDELKA** et **Høma Groupe**, **Prélude** proposera à terme **13 000 m<sup>2</sup>** d'espaces mixtes associant **bureaux, services, commerces**, ainsi qu'un **hôtel 4 étoiles** et un **restaurant**. Ce programme a été retenu dans le cadre d'un **Appel à Manifestation d'Intérêt** lancé par la **Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine**, au cœur du projet global de **renouvellement urbain du quartier Gare de Melun**.

Pensé comme un trait d'union entre modernité, qualité de vie et performance environnementale, **Prélude** s'inscrit pleinement dans la reconfiguration ambitieuse de ce secteur stratégique.

Un nouveau pôle tertiaire et hôtelier ambitieux prend vie.

## PRELUDE

Ce projet d'envergure incarne un nouvel art de vivre et de travailler, avec près de **13 000 m<sup>2</sup>** d'espaces mêlant **bureaux, commerces, services** et **hôtellerie haut de gamme**. À l'image de son **architecture contemporaine, végétalisée et éco-responsable**, ce programme s'inscrit pleinement dans les attentes d'un immobilier durable et attractif. Déjà **plus de 60 % des surfaces ont trouvé preneur**, confirmant l'intérêt porté à cette nouvelle destination urbaine.

Parmi les piliers du programme, un **hôtel 4 étoiles de 74 chambres**, acquis par le **Groupe SOFRA**, ouvrira ses portes sous l'enseigne **MERCURE** (groupe ACCOR), avec un **espace bien-être** intégré.

Côté bureaux, **3 500 m<sup>2</sup>** ont d'ores et déjà séduit investisseurs et utilisateurs. **4 500 m<sup>2</sup>** restent disponibles à la vente ou à la location, divisibles à partir de **150 m<sup>2</sup>**, offrant une flexibilité adaptée aux besoins des entreprises.

L'ensemble des **commerces et services** a, quant à lui, été entièrement cédé, témoignant d'une commercialisation dynamique et réussie.

Les travaux, débutés en **décembre 2024**, avancent selon le calendrier prévu pour une **livraison fin 2026**.



## UN PROJET POUR LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE MELUN VAL DE SEINE

Les promoteurs SEDELKA et Høma Groupe sont les lauréats en 2021 d'un appel à projet lancé par la Communauté d'Agglomération en 2020 pour développer de l'activité, sur un terrain anciennement occupé par la SERNAM, et jouxtant la gare. **Un emplacement à 25 mn de Paris en train** (Transilien R, TER Bourgogne et RER D) et accessible par les autoroutes A5 et A6.

La Communauté d'Agglomération a acquis au sein de ce programme immobilier, en VEFA, pour 7M€, trois plateaux de bureaux d'une surface totale de 1400 m<sup>2</sup> pour développer **une pépinière d'entreprises intégrant un incubateur et un hôtel d'entreprises** (ou « IPHE »), un modèle qui accompagne la création et le développement d'entreprises en leur offrant un cadre structuré et des ressources variées.

Ce programme immobilier est le **1er de cette ampleur à Melun depuis 1998** et la construction du Palais de Justice sur 26 000 m<sup>2</sup>.



**« Le projet Prélude est la première réalisation privée d'envergure qui donne corps à notre ambition intercommunale : transformer notre coeur d'agglomération, renforcer son attractivité économique, améliorer l'intermodalité et l'accessibilité des transports pour irriguer le territoire ».**

Franck Vernin - Président de la  
Communauté d'Agglomération Melun Val  
de Seine



## UN TERRITOIRE DYNAMIQUE

Aux portes du Grand Paris, l'agglomération Melun Val de Seine constitue un important pôle urbain autour de la ville-préfecture de Melun. Cœur d'un bassin d'emploi dynamique, labellisé Territoire d'Industrie, Melun Val de Seine est le 1er pôle industriel aéronautique en termes d'emploi, autour de l'aérodrome Paris / Villaroche et de l'entreprise Safran. Le pôle universitaire compte 5 900 étudiants, notamment de l'antenne de l'université Paris Panthéon-Assas et de l'Université Paris Est Créteil (UPEC).

### CHIFFRES CLÉS

- 20 communes
- 139 000 habitants
- 5 900 étudiants
- 8 000 entreprises
- 52 000 emplois

## MELUN VAL DE SEINE ACCOMPAGNE LES ENTREPRISES

La Communauté d'Agglomération a défini un projet de territoire, Ambition 2030, et un programme d'investissement pluriannuel (PPI) de 150 M€ sur la période 2025-2030.

**Le développement économique est l'un des axes prioritaires du projet de territoire Ambition 2030.** La Communauté d'Agglomération accompagne les entreprises pour favoriser leur parcours résidentiel : requalification des 12 zones d'activités, création de pépinières et hôtels d'entreprises, tiers lieux...

Elle propose **un accompagnement personnalisé pour la recherche de locaux et de terrains en phase avec les projets de développement.** Les prix de l'immobilier y sont accessibles et compétitifs.

**Elle accompagne également les entrepreneurs de la création au développement de leurs projets** et anime le tissu économique, offrant aux entreprises des espaces d'échanges et de réseaux.

Plus d'infos sur [YourBusinessinMelun.fr](https://YourBusinessinMelun.fr) et [MelunValdeSeine.fr](https://MelunValdeSeine.fr)



## LE QUARTIER GARE DE MELUN, UN PROJET STRUCTURANT

L'opération d'aménagement du quartier gare de Melun a été définie d'intérêt communautaire en mars 2021. La CAMVS a délivré une concession d'aménagement à la SPL Melun Val de Seine et elle coordonne l'opération avec la Ville de Melun et les partenaires institutionnels du projet du Pôle Gare.

**Le projet d'aménagement vise à améliorer la cohérence urbaine de cette porte d'entrée du territoire Melun Val de Seine.**



## LE POLE GARE DE MELUN, CATALYSEUR DE TRANSFORMATION

La création du Pôle Gare de Melun a été engagée en février 2024 et se déroulera jusqu'en 2030. Il facilitera les mobilités douces, renforcera les interconnexions ferroviaires, routières, cyclables. Il fera de Melun un nœud métropolitain plus lisible et plus fluide.



Le projet est mené sur la partie ferroviaire par Gares et Connexions et la partie urbaine par la **CAMVS** et la **SPL Melun Val de Seine Aménagement pour les espaces publics, places et parvis**, l'aménagement des gares routières, devant accueillir le terminus du **TZen2**, le futur bus à haut niveau de service entre **Lieusaint et Melun**, avec le concours financier d'IDFM, du Département de Seine-et-Marne, de l'Etat, de la Région Île-de-France et de la ville de Melun.



Plus d'infos [pole-gare-Melun.fr](https://pole-gare-Melun.fr)

## CONTACT PRESSE

Rachel Bellinguez  
06 17 86 94 30  
[rachel.bellinguez@camvs.com](mailto:rachel.bellinguez@camvs.com)

Suivez-nous sur les réseaux sociaux



[melunvaldeseine.fr](https://melunvaldeseine.fr)

