

CHAMBRE
DE COMMERCE
ET D'INDUSTRIE
DE RÉGION
PARIS ILE-DE-FRANCE



 CCI PARIS ILE-DE-FRANCE



Métropoles accueillantes : entre développement économique et aménagements urbains

Séminaire ENS-IAU, le 9 décembre 2016

Les conditions d'une métropole accueillante du point de vue des entreprises



Je remercie l'IAU et l'ENS d'avoir organisé ce séminaire et invité la Chambre à s'y exprimer.

En tant que Chambre de commerce, nous représentons les entreprises de la région Ile-de-France, tous secteurs et tailles confondues.

Notre mission est de nourrir le débat en matière de développement économique, en prenant position sur les politiques publiques qui permettent la création d'un éco-système favorable et la création d'activités et d'emploi.

C'est pourquoi je vais aborder la question des conditions d'une métropole accueillante selon l'angle **du point de vue des entreprises**.

L'interrogation sur une métropole plus accueillante grâce à l'aménagement des zones tertiaires et des espaces publics a été traité de manière transversale dans les différents travaux de la CCI.

C'est donc sur la base de ces travaux que je vais essayer de répondre à la problématique posée.

- ◆ **Le point de vue des entreprises vis-à-vis des conditions d'une métropole accueillante n'est pas homogène**
- ◆ **Il dépend de son stade de développement, de son origine ou de son niveau de tertiarisation**
- ◆ **Profils types : la grande entreprise, l'entreprise industrielle ou logistique, la jeune entreprise**
- ◆ **La mixité fonctionnelle : idéal d'une métropole accueillante pour les entreprises ?**

Le point de départ de mon intervention est qu'on ne peut parler du « point de vue » d'une entreprise pris comme un tout indivisible.

Ce point de vue est forcément différent selon son stade de développement, son secteur d'activité, son process technologique...

Mais nous nous sommes quand même basés sur des profils types, qui sont au nombre de 3 :

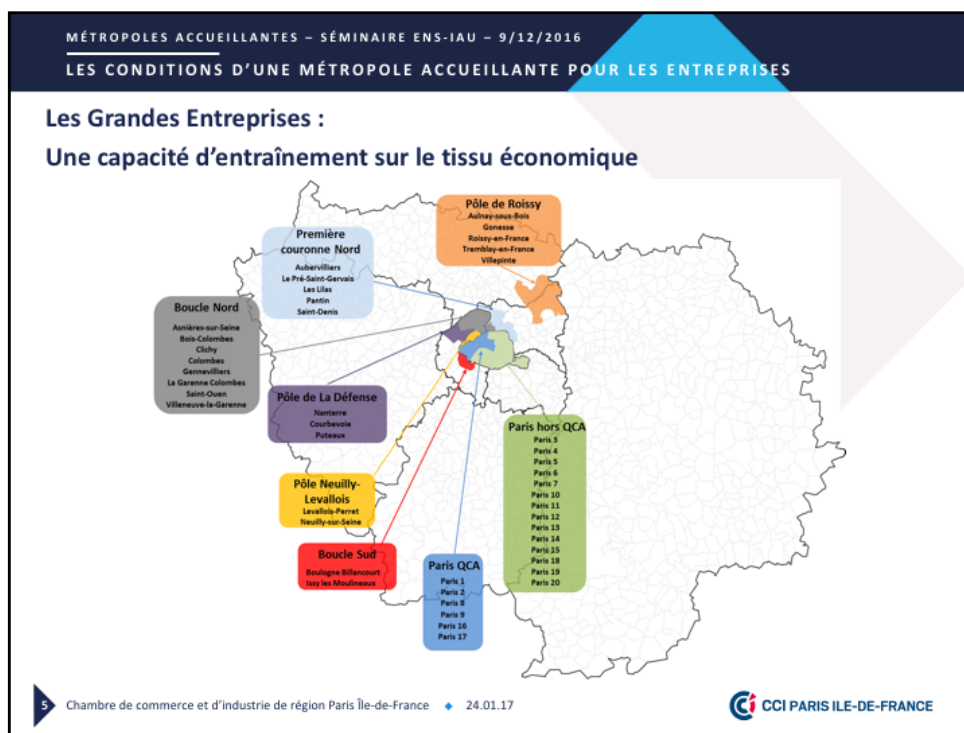
La grande entreprise

La PME industrielle et logistique

La jeune entreprise et le porteur de projet

Notre réflexion a été guidée par une interrogation : est-ce que la mixité fonctionnelle représente une préoccupation importante ?

Si oui, est-ce une attente implicite ou explicite?



Les grandes entreprises ont un effet d'entraînement important sur le tissu économique de la zone dans laquelle elles s'implantent, elles structurent l'éco-système de leur secteur d'activité : clients, sous-traitants, partenaires.

En conséquence, il y a un enjeu à s'intéresser aux critères d'accueil des grandes entreprises pour le dynamisme économique d'un territoire.

La CCI Paris Ile-de-France a réalisé une étude sur l'attractivité internationale des pôles tertiaires.

Les deux tiers des salariés des entreprises étrangères sont sur ces 8 pôles :

- Paris Quartier Central des Affaires (QCA) : 1^{er}, 2nd, 8^{ème}, 9^{ème}, 16^{ème}, 17^{ème}
- Paris Hors QCA,
- La Défense,

=> Ce sont les Pôles historiques et les portes d'entrée de la région capitale

- Neuilly-Levallois,
- Boucle Nord (le nord des Hauts-de-Seine au dessus de La défense + St-Ouen)
- Boucle Sud (Issy-les-Moulineaux et Boulogne Billancourt)

=> Ces pôles sont structurés autour du quartier de La Défense

- Roissy (Aulnay-sous-Bois, Gonesse, Roissy-en-France, Tremblay-en-France, Villepinte)
- Première couronne Nord (Ouest de la Seine-St-Denis : Aubervilliers, Les Lilas, Pantin, Saint-Denis, Le Pré-Saint-Gervais)

=> Ces pôles se construisent autour d'infrastructures telles que les aéroports de Roissy et du Bourget

Quels sont les critères qui déterminent le choix des entreprises de s'installer dans tel ou tel de ces pôles?

MÉTROPOLIS ACCUEILLANTES – SÉMINAIRE ENS-IAU – 9/12/2016
LES CONDITIONS D'UNE MÉTROPOLE ACCUEILLANTE POUR LES ENTREPRISES

Les Grandes Entreprises :
Principaux critères d'implantation

- La proximité des clients, l'existence d'un tissu économique dynamique, la taille du marché local
 - Principal critère pour le choix de la commune d'implantation des Grandes entreprises : la proximité des clients/fournisseurs/partenaires (39%)
Enquête Médiamétrie - CCI de Paris Ile-de-France 2015
- L'accessibilité en transport en commun
 - Premier critère d'une localisation idéale est une zone facilement accessible (74%)
Enquête TNS pour Foncière des régions auprès des entreprises de plus de 250 salariés (2013)

Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Île-de-France • 24.01.17 

Quatre critères principaux structurent habituellement les choix d'implantation des grandes entreprises. Il s'agit de :

- La proximité des clients et le dynamisme du tissu économique. Ce choix guide notamment les motivations des entreprises étrangères.
 - Cas d'Apple et Microsoft qui ont déménagé de l'Essonne vers Paris pour le premier, et Issy-les-Moulineaux pour le second, notamment pour se rapprocher de leurs clients respectifs (en 2008 et 2009). Apple a été très satisfait de constater que sa nouvelle implantation parisienne a permis de faire revenir les clients dans ses locaux, alors qu'ils ne venaient plus dans ses anciens locaux (*source : entretien Stéphane Robic, DRH Apple*).
 - Enquête Médiamétrie - CCI de Paris Ile-de-France 2015 : le critère le plus déterminant pour le choix de la commune d'implantation est la proximité des clients/fournisseurs/partenaires (à 39 % pour les grandes entreprises).
 - Sondage Opinion Way pour la Foncière des régions sur l'attractivité des métropoles françaises (2014) : la première raison qui pourrait pousser une grande entreprise à déménager est le rapprochement des clients (49 %)
- L'accessibilité en transports en commun, pour la productivité des salariés et le recrutement des profils nécessaires
 - C'est également une raison avancée par Microsoft et Apple lorsqu'ils ont déménagé de l'Essonne vers Paris pour le premier, et Issy-Les-Moulineaux pour le second, notamment en raison des difficultés d'accès en transport en commun de la zone de Courtaboeuf, et leurs conséquences sur le recrutement de profils qualifiés de type cadres supérieurs.
 - Cas de la société générale dont l'accessibilité en transport en commun guide la stratégie immobilière, avec une stratégie d'implantation le long du RER A (*front office à La Défense, back office à Fontenay-sous-Bois dans le Val-de-Marne. source : directeur immobilier SG*).
 - Cas de SFR et VEOLIA qui ont déménagé en Seine-Saint-Denis notamment pour l'amélioration récente et future des conditions d'accessibilité de ce territoire (prolongement Tramways 12 et 13, futures gares du Grand Paris Express)
 - Enquête Médiamétrie - CCI de Paris Ile-de-France 2016 : pour les Grandes entreprises interrogés, le transport arrive en tête des priorités en termes de développement du territoire (54 %).
 - Enquête TNS pour Foncière des régions auprès des entreprises de plus de 250 salariés (2013) : le 1^{er} critère d'une localisation idéale est une zone facilement accessible (74%).

MÉTROPOLIS ACCUEILLANTES – SÉMINAIRE ENS-IAU – 9/12/2016
 LES CONDITIONS D'UNE MÉTROPOLE ACCUEILLANTE POUR LES ENTREPRISES

**Les Grandes Entreprises :
 Principaux critères d'implantation**

- La disponibilité et le prix du foncier ou de l'immobilier
 - 2ème critère le plus déterminant pour le choix de la commune d'implantation des Grandes entreprises : le rapport qualité/prix des locaux (34%)
Enquête Médiamétrie - CCI de Paris Ile-de-France 2015
- L'image du quartier
 - Pour les entreprises franciliennes prêtes à s'installer à Paris dans les 10 ans, la première motivation est l'image de l'entreprise (45%)
Enquête TNS pour Foncière des régions auprès des entreprises de plus de 250 salariés (2013)

Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Île-de-France • 24.01.17 CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE

- La disponibilité et le prix du foncier ou de l'immobilier. Avec la crise et la recherche d'économies par les grandes entreprises, ce critère a pris beaucoup d'importance ces dernières années. Notamment, le regroupement de plusieurs sites en une seule implantation et l'optimisation des surfaces sont les moteurs d'un mouvement de déménagements de Paris ou La Défense vers d'autres pôles tertiaires de la première couronne.
 - Note DTZ Research : entre 2012 et 2015, au 1^{er} semestre, entre 30% et 50% des grandes transactions (+5000 m²) en IDF sont motivées par un regroupement/une rationalisation.
 - Cas de SFR et Veolia Environnement qui ont déménagé des Hauts-de-Seine vers la Seine-Saint-Denis, dans le cadre d'un regroupement, en raison de la disponibilité et du prix du foncier dans ce département.
 - Enquête Médiamétrie - CCI de Paris Ile-de-France 2015 : le 2ème critère le plus déterminant pour le choix de la commune d'implantation est le rapport qualité/prix des locaux (à 34% pour les grandes entreprises)
 - Enquête TNS pour Foncière des régions auprès des entreprises de plus de 250 salariés (2013) : 73% des grandes entreprises pensent que la maîtrise des coûts immobiliers deviendra un enjeu de plus en plus important à l'avenir.
- L'image du quartier/ville
 - Cas de Microsoft qui a déménagé de l'Essonne vers Issy-Les-Moulineaux, en partie en raison de l'image offerte par cette ville : visibilité de l'enseigne depuis le périphérique et image de pionnier de l'adaptation aux nouvelles technologies véhiculées par Issy-les-Moulineaux.
 - Enquête TNS pour Foncière des régions auprès des entreprises de plus de 250 salariés (2013) : pour les entreprises franciliennes prêtes à s'installer à Paris dans les 10 ans, la première motivation est l'image de l'entreprise (45%).
 - Cas de SFR et Veolia Environnement dont les déménagements des Hauts-de-Seine vers la Seine-Saint-Denis, ont été en partie motivés par l'image véhiculée par la Plaine-Saint-Denis en tant que territoire de la culture et de la création (*audition SFR et Veolia : cité de la musique, cité du cinéma, cité des sciences...*).

La mode du « Campus », des effets pervers



Ces 4 critères sont vraiment déterminants dans le choix d'implantation des grandes entreprises. Cependant, la question des services offerts aux salariés sur leur lieu de travail n'est pas absent des préoccupations de ces grandes entreprises.

On le voit avec la mode des « Campus » (SFR et SNCF à Saint-Denis, Orange à Châtillon, Crédit Agricole à Montrouge, Sanofi à Gentilly, EDF à Palaiseau...), où les grands groupes regroupent leurs salariés sur des sites spécialement aménagés pour créer un cadre de travail plus agréable, plus vivant, notamment à travers l'offre d'un maximum de services sur place, avec en prime une certaine sécurité.

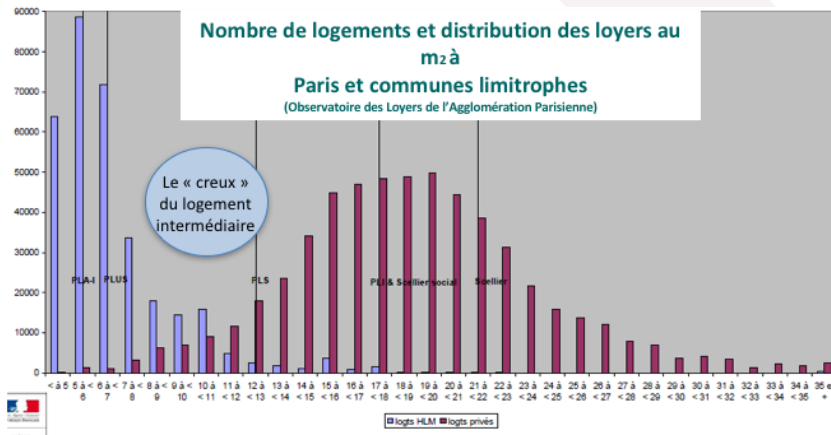
Ces services sont la restauration, le sport, les espaces verts...

Cependant, cette tendance à internaliser les services aux salariés ne contribue pas à la vie du quartier, puisque ces sites sont fermés et les salariés sont incités à ne pas sortir du campus!

Cependant ce n'est pas une fatalité. Le cas de Veolia est atypique puisque si le campus de Veolia à Aubervilliers prévoit des services de restauration, salle de sport, conciergerie... L'entreprise, en concertation avec les représentants des salariés, a été aussi motivée par la présence de nombreuses aménités dans le quartier pour s'y installer : centre commercial, projet de multiplex, présence d'un cours d'eau avec le canal...

Veolia a donc joué un rôle d'irrigation de l'économie locale.

... et aussi le logement !



Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Île-de-France • 24.01.17

CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE

A cette demande de mixité en termes de fonctions d'activité (commerces, services privés et publics), s'ajoute une demande de mixité en matière de logement pour les salariés.

C'est une évidence : une zone est d'autant plus vivante qu'elle accueille des logements !

C'est une demande des salariés d'habiter près de leur lieu de travail :

⇒ Une enquête récente (été 2016) de Cadremploi auprès de 3 500 cadres franciliens a montré que plus de 80% d'entre eux sont intéressés pour partir vivre dans les autres métropoles françaises qui leur offrent un meilleur cadre de vie. Leurs griefs concernant la région-capitale portent principalement sur le coût du logement et les temps de transports.

C'est aussi une demande des chefs d'entreprise.

Pour répondre à cette demande, les entreprises attendent une offre plus importante en matière de logement intermédiaire pour retenir les cadres et talents de la métropole, et proposer des logements adaptés aux jeunes familles.

Or on constate une faiblesse de l'offre de ce type de logement dans la métropole parisienne.

On voit bien sur le graphique, un creux pour les loyers compris entre 8 à 13 € du m², ce qui correspond au logement intermédiaire.

D'après le rapport de Michel CLAIR pour la CCIP IdF:

« Des logements pour les salariés en Ile-de-France, un impératif de compétitivité pour la métropole »

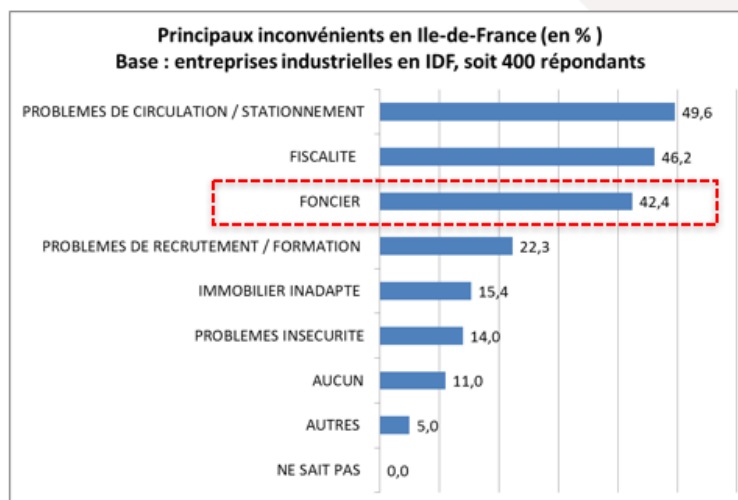
Le cas des entreprises industrielles ou logistiques, la problématique de coût et de disponibilité du foncier

En s'intéressant aux choix d'implantation des grandes entreprises, on a constaté que la question du prix et de la disponibilité du foncier devient un critère d'autant plus important que la conjoncture se dégrade.

On retrouve la même préoccupation pour les Petites et Moyennes Entreprises industrielles et logistiques. La différence est que leur capacité à s'adapter est plus faible.

Donc, si on veut favoriser la mixité urbaine, il faut que ces PME puissent s'installer en zone dense.

Pour ces entreprises, la métropole n'est pas perçue comme accueillante en raison du foncier



Source : enquête Médiamétrie – CCI de Paris Ile-de-France 2015

Un des premiers besoins des entreprises industrielles et de logistique est celui du foncier.

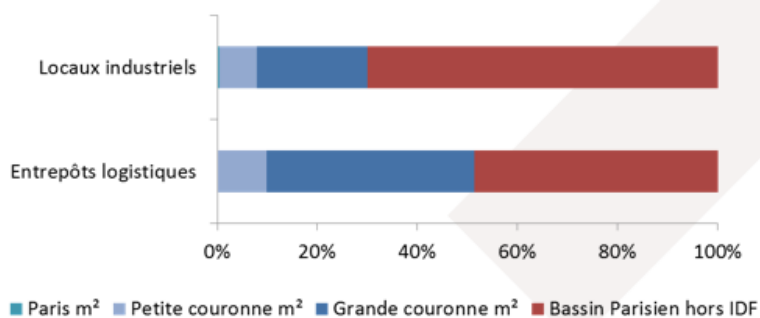
⇒ Enquête Médiamétrie - CCI de Paris Ile-de-France 2015 : pour les entreprises industrielles ayant répondu (400 répondants), le foncier fait partie des principaux inconvénients d'une implantation en Ile-de-France.

⇒ Pour les entreprises industrielles ayant répondu « immobilier inadapté » à cette question (46 répondants), la raison principale, loin devant les autres, en est le « prix trop élevé » (à 55%).

La question de la disponibilité du foncier, en considérant le rapport taille et prix, est clairement une préoccupation des entreprises franciliennes, notamment industrielles et logistiques.

Un mouvement, déjà ancien, d'éloignement des activités industrielles et logistiques du cœur de la métropole

Production de locaux industriels et d'entrepôts logistiques en Ile de France et dans le Bassin parisien, en cumul entre 2000 et 2012



Source : CCI de Paris IDF, d'après Sitadel2, m² commencés entre 2000 et 2012
Données ministère, mis à jour mars 2015

Cette sensibilité au prix à la disponibilité du foncier provoque un éloignement de ces entreprises vers la grande couronne et même, au delà des limites de la région Ile-de-France.

Ce phénomène est ancien, il date d'au moins une décennie:

⇒ Données Sitadel du Ministère de l'équipement pour le bassin parisien :

⇒ 70 % des surfaces d'activité industrielle et 49 % des surfaces d'entreposage ont été construites **dans le bassin parisien hors IDF** entre 2000 et 2013,

⇒ 22 % des surfaces d'activité industrielle et 41 % des surfaces d'entreposage ont été construites **dans la grande couronne** entre 2000 et 2013.

[N.B.: *Dans ces chiffres, l'échelle « Bassin parisien » inclut les régions limitrophes dans leur totalité (Centre, champagne, Picardie...)]*

L'éviction des activités industrielles et de logistique du centre vers la périphérie est un phénomène bien réel, qui est fonction de leur besoin en termes de surfaces pour un coût modéré.

Un mouvement alimenté par l'effet de divers mécanismes

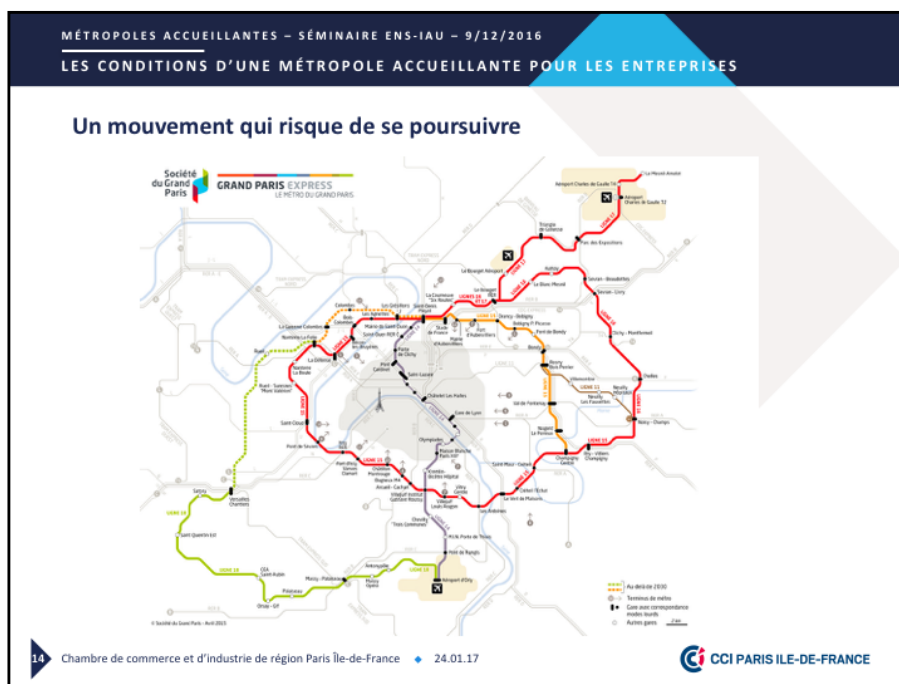
- Un tiers du recyclage urbain se fait sur du foncier d'activité
- 45% des surfaces recyclées sont destinées à l'habitat
- 17% seulement sont destinées à l'activité économique

La difficulté à trouver une localisation économiquement viable provient d'un mouvement alimenté par divers mécanismes :

- Le recyclage urbain (construction de la ville sur la ville, remplacement de l'activité par autre chose que de l'activité)

=> Si 1/3 des surfaces recyclées le sont sur des emprises d'activité, 45 % sont destinées à l'habitat contre 17 % seulement à l'activité.

- les mécanismes d'incitations et de sanctions concernant la production de logements
 - Territorialisation de l'offre de logement (TOL), qui est une incitation des collectivités locales à produire des logements par la contractualisation avec l'Etat. ex: les CDT
 - SRU pour les sanctions en matière de logement sociaux
- Le mécanisme fiscal = taxe sur les bureaux, avec sa disparité entre Paris, petite couronne et grande couronne, est un facteur qui va renchérir le foncier là où elle existe, et induire une distorsion sur les territoires où elle n'existe pas.



Ce mouvement risque de s'accélérer dans les prochaines années, avec l'arrivée du Grand Paris Express et les mutations urbaines qu'il va engendrer autour des gares.

Les divers objectifs et outils annoncés par l'état pour la densification des pôles de gares montrent que la priorité n'est pas donnée aux activités industrielles et logistiques:

- ⇒ La densification prévue autour des gares du Grand Paris Express se fera à 60 % pour le logement, le reste risquant d'être occupé surtout par des bureaux et des commerces (DRIEA).
- ⇒ La mutation urbaine liée au projet du Grand Paris provoque des évictions d'entreprises industrielles ou logistiques, par exemple avec l'implantation des centres de maintenance et de remisage (SMR).
- ⇒ Seulement 12 % des surfaces économiques prévues dans les CDT de la région entre 2013 et 2030 sont destinées à l'industrie ou au stockage.

L'effet de valorisation du foncier à la suite de l'implantation des gares, la densification, l'implantation des centres de remisage, la réduction des surfaces économiques prévues dans CDT,

- ⇒ Tout concourt à renchérir le prix du foncier et donc à réduire l'espace disponible pour les activités industrielles et logistiques

Est-ce un risque pour l'entreprise de s'éloigner?

Pour ces chefs d'entreprises industrielles et logistiques, s'éloigner de la zone dense présente l'inconvénient de difficultés de recrutement pour des métiers déjà en tension, et qui représentent une fonction stratégique ;

Par exemple, les ingénieurs en R&D dans le domaine industriel, font partie des 12 métiers les plus difficiles à recruter en IDF, selon l'enquête BMO 2016 de pole emploi.

De plus, s'éloigner de la zone dense signifie s'éloigner de leur éco-système.

Le cas de la jeune entreprise et du porteur de projet

Nous avons analysé jusqu'ici deux types d'entreprises :

- Les grandes entreprises :

Elles s'implantent en zone dense => c'est un constat.

Mais, ce n'est pas leur préoccupation principale.

- Les entreprises industrielles et logistiques :

Si l'on veut maintenir une mixité urbaine des fonctions, elles doivent pouvoir s'installer en zone dense.

=> Elles en ont besoin pour l'accès à la main d'oeuvre qualifiée et bénéficier des effets d'entraînement d'un éco-système.

Qu'en est-il pour les porteurs de projet et la jeune entreprise ?

Attentes des porteurs de projets et jeunes entreprises

3 types d'attentes :

- Aménités
- Immobilier
- Éco-système

Les différentes études menées par les CCI ont permis de déterminer les besoins et attentes récurrentes des jeunes entreprises et porteurs de projet concernant le lieu de travail :

1^{ère} catégorie : aménités

- Une bonne desserte en transports en commun (surtout lorsque l'entreprise grandit)
- Une proximité géographique avec le domicile

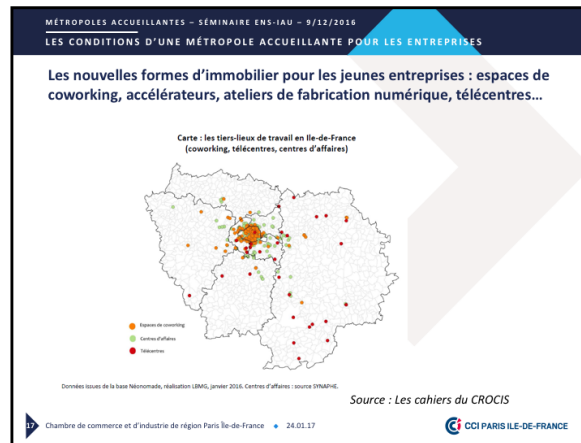
2^{ème} catégorie : l'immobilier

- Une petite surface, adapté à la taille de l'entreprise
- Un loyer accessible en fonction de leur moyen
- Souplesse des baux/contrats de location, en raison de l'incertitude liée à l'évolution de l'entreprise
- Une modularité des locaux permettant de s'adapter à la croissance éventuelle de l'entreprise
- L'accès à des services mutualisés avec d'autres jeunes entreprises : accès internet, photocopies, salles de réunion... pour de se concentrer sur le travail

3^{ème} catégorie : l'éco-système

- Un accompagnement personnalisé : conseil, suivi et formation à la gestion d'une entreprise
- Les échanges et l'émulation avec d'autres jeunes entreprises
- Le dynamisme économique du territoire
- L'insertion dans des réseaux d'affaires

Pour répondre à ces attentes spécifiques, les territoires ont développé des structures immobilières dédiées à ces jeunes entreprises : pépinières, incubateurs, hôtels d'entreprises.



Plus récemment, de nouvelles formes d'immobilier sont fréquentées par les jeunes entreprises ou des porteurs de projet : les tiers lieux collaboratifs.

On en dénombre trois types :

- Les espaces de coworking : des espaces de travail partagés, en général urbains et fréquentés par des travailleurs indépendants (free-lance, créateurs d'entreprises, autoentrepreneurs) ou de petites entreprises (start-up, TPE,...).
- Les télécentres : ce sont des bureaux partagés de proximité visant à héberger des télétravailleurs salariés. Mais le public salarié n'étant pas encore au rendez-vous, ceux-ci fonctionnent souvent avec des travailleurs indépendants et de très petites entreprises.
- Les ateliers de fabrication numérique : dont font partie les « fab labs » (laboratoires de fabrication), sont des lieux collaboratifs qui mettent à disposition de non-spécialistes des machines à commande numérique, des imprimantes 3D, avec une notion d'accompagnement

Aujourd'hui les grandes entreprises s'intéressent également aux tiers lieux, et aménagent des espaces de coworking au sein de même leurs locaux.

Exemple : Une initiative de la mairie de Neuilly, « Neuilly Lab » : création d'espaces de coworking pour les start-ups au sein des bureaux de grandes entreprises.

Ces dernières années, ces structures ont connu un fort développement sur la métropole parisienne:

Selon une étude du CROCIS, ils sont passés de 10 en 2010, à 327 en 2016 sur toute la France.

Sur ces 327, 138 sont en Ile de France (40 %). La zone dense accueille 80% des tiers lieux franciliens. Paris en accueille 55%.

L'attente du créateur concernant la proximité géographique entre son lieu de travail et son domicile implique une diffusion, un maillage de lieux dédiées en rapport avec le réseau de transport en commun (ce dernier point étant renforcé par la perspective d'accueillir des salariés).

Ces structures doivent être aussi localisées de préférence sur des territoires dynamiques et dotés de réseaux d'entreprises actifs.

Pour conclure, en observant l'offre d'immobilier dédié sur le territoire et la demande des jeunes entreprises et des porteurs de projet - qui s'y installent massivement car cette offre répond à leurs besoins -, on ne peut que conclure à une forte insertion en milieu urbain de ces structures immobilières, particulièrement en zone dense.

On peut donc faire l'hypothèse, de manière empirique, d'une attente de fait de mixité urbaine de la part de la jeune entreprise.

L'idéal de mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier peut-il être une réalité?

Que ce soit pour les grandes entreprises, les PME ou les porteurs de projet, je vais chercher à m'installer :

- là où je peux faire mon business,
- et là où mon modèle économique me le permet.

Néanmoins, le fait d'être en zone dense, dans son éco-système, avec des fonctions d'économie présentielle est quelque chose qui est malgré tout recherché.

Les grandes entreprises s'implantent prioritairement à Paris petite couronne,

Les PME ont aussi un intérêt à y rester, voudrait y rester, mais cela est difficile,

Les porteurs de projet sont des consommateurs de fait de toute cette économie présentielle et trouvent une satisfaction à rester en zone dense.

=> les pouvoirs publics y contribuent grâce aux aides qu'ils apportent en matière d'immobilier dédié.

Même si cela n'est pas formulé, l'attente des entreprises en matière de mixité, leur besoin de « s'insérer dans des espaces publics conviviaux, sûrs et animés » **existent bien mais de manière implicite.**



**TOUT SAVOIR
SUR VOTRE CCI :**
www.cci-paris-idf.fr
0820 012 112



Annexes

Les papeteries de la Seine à Nanterre: un projet de logistique urbaine innovante incluant une forte dimension de mixité fonctionnelle



21 Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Île-de-France 24.01.17

CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE

Premier exemple : les Papeteries de la Seine à Nanterre.

Située à proximité de La Défense, ce site de 17 ha est une friche industrielle depuis 2011 et le départ des papeteries de la Seine.

Il est inséré entre la Seine au nord, et l'échangeur A86/A14 au sud

Le projet de réaménagement du site est à vocation économique ; à ce titre il mêle plusieurs fonctions :

- une plateforme logistique intermodale (en rose sur le plan)
- une zone économique mixte incluant un campus de bureaux, espaces de coworking et parc d'activité artisanal à destination de PME-PMI (en mauve sur la carte)
- des espaces verts (en vert foncé)

Situé en zone dense puisque proche de la Défense et de Paris, ce projet est un bon exemple de mixité fonctionnelle incluant bureaux, espaces de coworking pour jeunes entreprises, et surtout, foncier et immobilier pour les activités industrielles et logistiques.

L'opération Massy Atlantis : un projet en passe de réussir la transformation d'une zone industrielle en quartier urbain mixte avec maintien d'activité industrielle



La place du Grand Ouest



22 Chambre de commerce et d'industrie de région Paris Île-de-France 24.01.17

CCI PARIS ÎLE-DE-FRANCE

Deuxième exemple : l'opération Massy-Atlantis à Massy dans l'Essonne

Il s'agit de la reconversion d'une zone industrielle, la zone des champs ronds, en quartier mixte à proximité d'une gare avec maintien des entreprises industrielles du site sur place ou à proximité.

Le projet inclut :

- Des immeubles de logement (en orange sur la carte)
- Des immeubles de bureaux, accueillant les implantations de groupes industriels déjà sur place (Alstom, Ericsson, Sagem, Reckitt Beckinser...) => en violet
- La création d'une polarité mêlant commerces, logements, écoles, hôtel, centre de congrès, cinéma via l'aménagement de la « place du Grand Ouest » à proximité de la gare.

Cette opération est donc en passe d'être une réussite en matière de mixité fonctionnelle.

Cependant, si le site a le mérite d'avoir maintenu les entreprises industrielles présentes sur place, à une exception près il s'agit surtout des fonctions tertiaires de ces groupes industriels qui sont restées.

Ce projet présente donc encore une limite en matière de mixité fonctionnelle.