

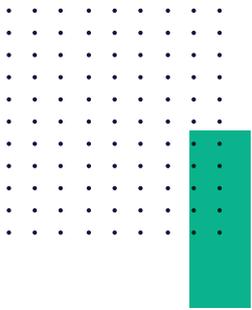
MASSY - EUROPE

Le parc d'activité est un lieu de vie



Paris Sud  
aménagement  
Créateurs de territoires urbains





# Voir l'entreprise comme un citoyen

## Une expertise transversale

Le champ d'intervention de PariSudam dépasse largement les prérogatives de l'aménageur : infrastructures, bâti, paysage urbain... Dans la vision globale de son rôle, l'entreprise envisage le contenant et le contenu comme un tout. Aménager un espace public, c'est considérer la vie qu'il va abriter, pérenniser le quartier par la dynamique qu'il développe.

Pour les entreprises comme pour les citoyens, la philosophie d'aménagement de PariSudam se situe à la jonction de l'efficacité et du bien-être, dans la perspective qu'ils s'entretiennent l'un l'autre.

Parce que l'urbanisme est un humanisme.



Massy-Europe « Europarc » /  
Nomade architectes

## Accompagner les mutations

La tertiarisation multi-décennale, amplifiée par le numérique triomphant, fait récemment une place à la volonté de réindustrialiser...

Le développement exponentiel du télétravail après une longue léthargie...

Les tendances en continu n'existent pas, les prédictions à long terme sont hasardeuses. Mais l'offre immobilière ne peut se contenter des lois du marché pour s'ajuster aux besoins des entreprises. Elle se doit anticipatrice. La vision de PariSudam, c'est la flexibilité, la capacité à créer des espaces aisément adaptatifs.

## Participer à la marque employeur

Raison d'être de l'entreprise, QVT, RSE... ne sont pas seulement une tendance. Ces notions sont clairement identifiées comme leviers d'engagement des collaborateurs, de créativité, de cohésion et finalement de performance.

Massy-Europe offre aux entreprises un cadre en phase avec cette nouvelle façon d'envisager le travail, qui respecte l'individu pour nourrir le collectif, qui organise sa vie collaborative pour faire de l'efficacité une conséquence, et non une injonction.

Pensé dès son origine dans cette perspective, Massy-Europe installe l'entreprise dans un environnement qualitatif, qui devient constitutif de sa valeur ajoutée.

**« Si on construit un trottoir, il faut faire  
en sorte qu'il se passe quelque chose dessus. »**

**Willem Pauwels**  
Directeur de PariSudam

# Plus qu'un parc d'activité, un quartier nouvelle génération



Un parc d'activités au cœur de Massy

## Des besoins, une réponse

Pour répondre au besoin croissant de développement économique de ce carrefour de synergie qu'est la ville, le parc d'activités Massy-Europe s'est implanté en prolongement d'un parc d'activité existant. Mais pas question ici de valoriser le foncier par une densification non raisonnée : les emprises au sol déterminées par PariSudam restent en-deçà du PLU, pour « laisser respirer les parcelles », et également dans une volonté d'évolutions possibles.

## Un centre de gravité

Dans ses aménagements comme dans sa finalité, le Parc d'activité est pensé comme un maillon urbain plutôt que comme un satellite, en liaison entre le centre-ville, un centre commercial, le Parc Georges Brassens de 25 ha, des surfaces agricoles et les axes de communication qui l'entourent. Massy-Europe est destiné à devenir un centre de gravité



## À Massy-Europe, les salariés sont des habitants.

Voies piétonnes et cyclables  
au sein du parc Massy-Europe

### Mixité est le mot d'ordre

On la retrouve dans les activités des entreprises et la destination des bâtiments : ateliers, stockage, bureaux, showroom... Du tertiaire, du secondaire, de l'artisanal, du commercial... Massy-Europe est un échantillonnage de la vie économique.

Dans la volonté programmatique de faire de ce quartier un lieu de vie, la mixité se retrouve aussi dans l'usage : Massy-Europe, c'est aussi un ensemble de service.

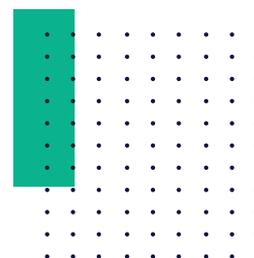
### Il y a une vie en dehors du travail

Une « cantine éphémère » sera implantée, avec à terme des propositions pérennes de restauration ; une crèche est ouverte à tous les salariés du parc... Des services qui facilitent la vie. Ici, cela va de soi.

Le Parc veut aller plus loin, en proposant des activités sportives, des ateliers de jardinages... pour qu'on ne vienne pas uniquement pour travailler. Dans cette vision de vie de quartier l'association Massy-Europe organise chaque année une fête des voisins. Une première dans le genre !

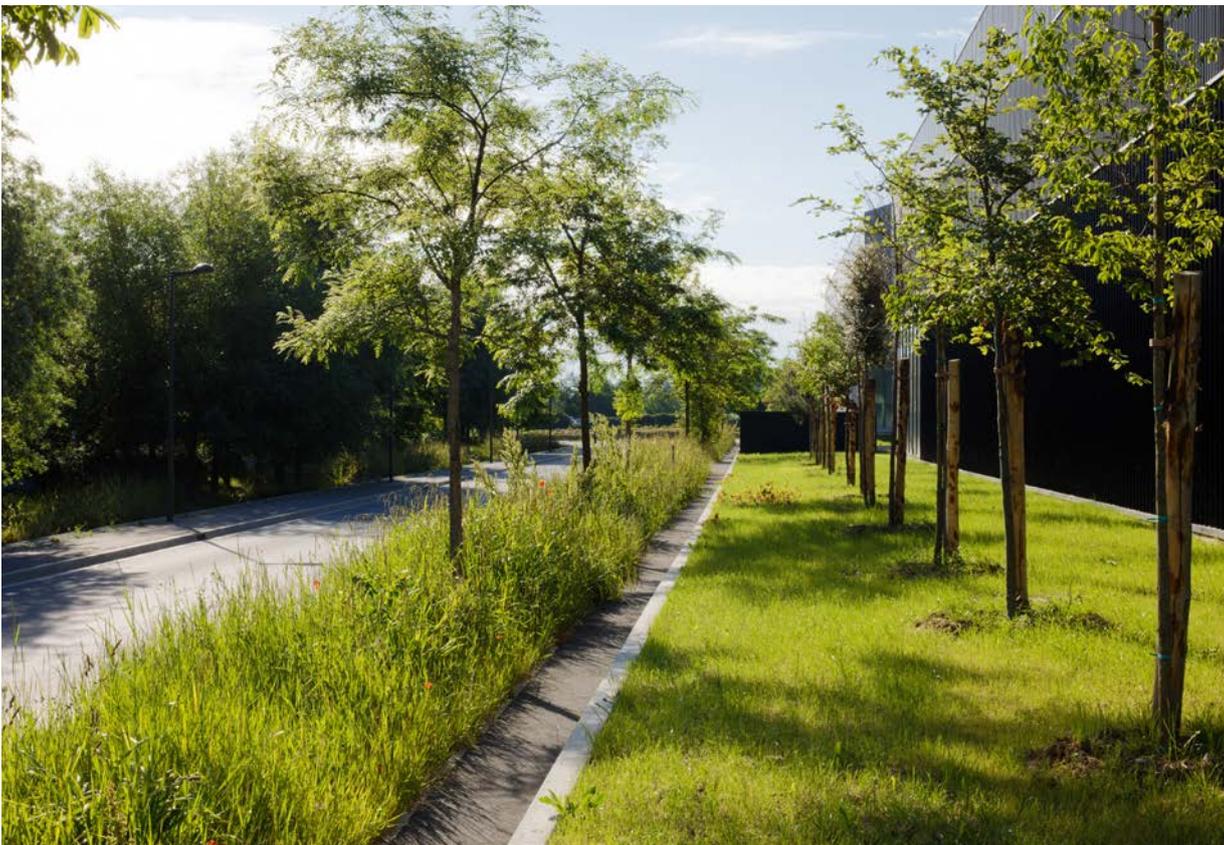
### Une accessibilité enviable

Implanté dans un secteur très pourvu en moyens de transports, à proximité du centre et de plusieurs gares, le Parc verra en 2022 l'ouverture de la station « Massy-Europe », sur la ligne de Tram-Train Massy-Évry. Un bus en site propre traversera ensuite le quartier, facilitant encore son accès depuis le centre-ville et les gares.



# L'environnement, levier de qualité de vie de travail

Dans le développement de Massy-Europe, l'empreinte environnementale de l'implantation est une préoccupation centrale, pour les constructions, les espaces et les usages. Ici, la volonté de créer un lieu de vie qui respecte les individus a totalement convergé avec les nécessités environnementales. Ce qui est bon pour tous est bon pour chacun.



Aménagement urbain et paysager à Massy-Europe

## Un véritable parc

Le terme «parc» prend ici tout son sens de par la qualité paysagère du site, exceptionnellement végétalisé : 4 000 arbres à termes sur 34 ha. Accompagnant ce quantitatif, le qualitatif s'affiche dans la variété des essences, issues de pépinière locales. Pour garantir l'harmonie, toutes les parcelles

répondent à la même charte végétale et chacune est bordée par un ourlet végétal de 5 mètres de large, assurant ainsi la continuité de sol entre espaces publics et privés. Chaque entreprise s'est engagée à préserver et entretenir sa parcelle, participant « en voisin » à l'identité paysagère du quartier tout entier.

# « ... Programmer le développement de la flore comme support du développement de la faune. »

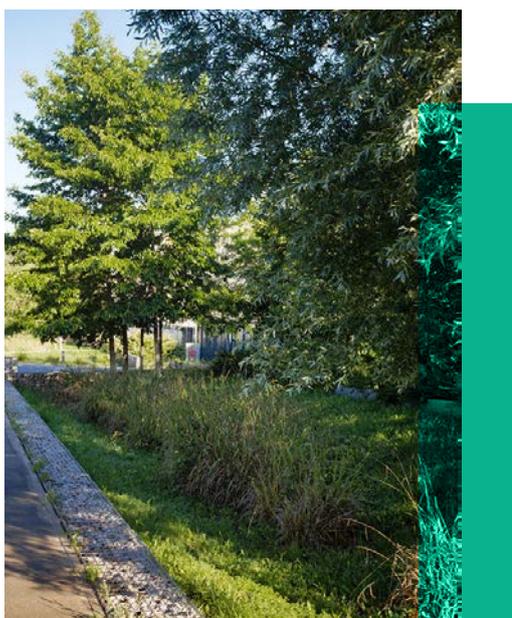
**Clément Quaeybeur**

Mutabilis Paysage & Urbanisme

## Une gestion hydraulique naturelle et ambitieuse

Aucune canalisation souterraine pour les eaux pluviales. Elles sont captées et guidées par gravité vers des noues à ciel ouvert, fossés de 5 à 8 m de large pour 80 cm de profondeur, qui longent les axes principaux. Ce sont ainsi de véritables zones humides qui peuvent s'installer dans le parc selon la pluviométrie, autorisant une végétation spécifique.

Une variété dans les écosystèmes et une biodiversité qui se décline naturellement dans la faune, particulièrement aviaire, pour le plaisir des occupants. À Massy-Europe, on ne se déplace pas, on se promène.



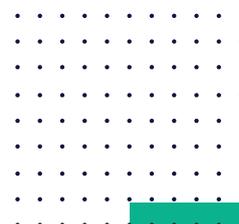
## Faire cohabiter les flux

Les nombreux poids lourds, les véhicules personnels, les cycles, les piétons... Chacun trouve sa place dans les espaces de circulation et de stationnement, qui répondent aux besoins du déplacement multimodal, en conciliant fonctionnel et esthétique.

Des trottoirs partagés piétons/cycle assurent la desserte de chacune des parcelles, les espaces privés assurent la continuité en proposant cheminement piétons et garages à vélos couverts ; la continuité de sol est aussi fonctionnelle. Pour réduire l'impact visuel des véhicules, les aires de stationnement sont fortement végétalisées et les livraisons situées derrière les bâtiments.



Un système de gestion des eaux ambitieux



# Construire, ensemble



Siège social des Maçons Parisiens -  
Desaleux Soares Architectes

## Le défi collectif

Maître d'ouvrage transversal, PariSudam conditionne l'implantation d'une entreprise au respect de règles particulièrement exigeantes, dans la construction comme dans le quotidien qui suivra : bâtiments certifiés HQE, chantier vertueux, recyclage des

déchets, économie circulaire, insertion sociale et professionnelle... Une charte qui s'impose, mais des objectifs qui sont déterminés en co-construction avec les acteurs. La première volonté de PariSudam, c'est de partager cette volonté.



## « Le parti pris architectural a été l'exigence sur le choix des architectes. »

**Christophe Breteau**  
PariSudam



Urban Valley - Tolila+Gilliland  
architectes

## Le point de vue du piéton

Le paysage architectural est pensé pour celui qui traverse le parc à pied, à vélo... Et qui a le temps de l'apprécier. Les espaces ouverts et vitrés des bâtiments sont placés en priorité du côté rue, afin de procurer une bonne porosité visuelle entre extérieur et intérieur, favoriser le sentiment d'appartenance à un quartier.

Les espace de stockage, de livraison, ou dont la fonctionnalité appelle plutôt une façade aveugle, sont quant à eux placés de préférence à l'arrière des bâtiments.

## L'architecture, cœur du processus

Le visuel étant le premier des comforts, l'esthétique est un enjeu majeur, mais le besoin de talent architectural va bien au-delà.

Chaque architecte proposé par un promoteur ou un preneur est validé par PariSudam, qui tient à ce que lui soit confiée une mission complète. PariSudam accompagne ensuite les développements de A à Z, au plus près et de façon personnalisée, veillant au respect de l'esprit initial du projet comme aux détails.

Architecturalement, c'est le choix de la sobriété qui prévaut. Elle n'empêche pas le talent de s'exprimer, permet une intégration plus évidente à l'identité visuelle, et se prête davantage à une éventuelle réversibilité d'usage. Une esthétique de la rationalité, des formes simples qui favorisent la lisibilité du plan global du parc, des dessins néanmoins élégants, soutenus par des matériaux nobles, pérennes et durables.



Urban Valley 2 - Ateliers OS architectes

## Que de contraintes ! Qu'en disent les premiers concernés ?



Établissement Vilatte –  
Scape architecture

### Siège des Ets Vilatte

Promoteur : Interconstruction – Agence Scape

Le bois massif, les panneaux, les aménagements... L'entreprise Vilatte, c'est le bois dans tous ses états. Les besoins du bâtiment entraient parfaitement en résonance avec l'esprit du Parc : la mixité. Fabrication, stockage, conception, bureaux et showroom étaient au programme du futur siège. Sa structure est en bois, non seulement pour faire écho à l'activité, mais surtout par la nécessité de créer des très grandes portées

pour installer ateliers et stockages. Il en résulte une structure élancée, très vitrée.

Les impératifs techniques rejoignent l'esthétique, et la charte de PariSudam : le showroom est implanté sur la façade rue, la cour de stockage et livraison, espace ouvert et couvert, est encastrée dans le bâtiment, en retrait.

Point P / BVAU architectes

### Pour Point P, un site vitrine

La réaction initiale de la première des entreprises à s'installer a été la surprise face à l'exigence de la charte. L'inquiétude n'était pas loin quant aux coûts de construction... Point P a néanmoins pleinement embrassé le concept.

Dans un élan commun et un travail en bonne intelligence, c'est un site exemplaire qui est sorti de terre.

Point P en a fait sa vitrine nationale.



Le « vivre ensemble » est au cœur de la démarche de PariSudam. Le développement de Massy-Europe est une occasion de matérialiser cette notion, dans la façon construire... Ensemble.

# Commercialisation : Les entreprises sont des partenaires

PariSudam a la volonté d'appréhender les implantations dans leur globalité, pour garantir la continuité de ce qui a été entrepris et la cohérence générale du quartier, la mixité des activités, la qualité du bâti. Dans cette optique, en complémentarité avec les promoteurs, un lien direct est tissé avec les entreprises tout au long du développement, afin qu'elles fassent partie intégrante du « Projet Massy-Europe ».

Une implantation dans le parc est une démarche qui dépasse la nécessité d'un bâtiment en un lieu donné : c'est une adhésion. À un environnement qualitatif qui implique une certaine exigence, à une vision du vivre ensemble, une envie de promouvoir le mieux-être au travail...

L'ambition de PariSudam, c'est que les vertus de Massy-Europe incitent les entreprises occupantes à devenir proactives, qu'elles contribuent à la dynamique du territoire, créent des synergies avec les acteurs économiques présents, dans le parc comme dans le centre-ville tout proche. Entretenir ainsi un cercle vertueux, où l'animation, l'activité, viennent compléter les qualités intrinsèques du parc : accessibilité, environnement, services... Et amplifient encore son attractivité.

**« La proposition  
“Massy-Europe” se situe  
au-delà de l'idée d'implantation, dans une logique  
de synergie, de création de lien entre l'entreprise  
et le territoire. »**

Mathilde Lenart  
PariSudam



Immeuble de bureaux en bois -  
Architecturestudio / Nexity

# Anticiper et optimiser le cycle de vie

## Une mission sans limites de temps

La mission de PariSudam se prolonge au-delà du pur développement : la pérennisation, l'adaptation, la mutation, sont aussi de son ressort. L'économie globale changeant plus vite que l'armature urbaine, il importe d'anticiper. Mais nul n'est devin.



Aménagement urbain de Massy-Europe

## Un principe évolutif

Anticiper, c'est se donner les outils pour faire de Massy-Europe un espace urbain adaptatif, prompt à réagir aux tendances. La rationalité de la trame parcellaire a été pensée pour faciliter les évolutions, les extensions, y compris sur les espaces publics, autorisant une certaine densification du quartier si nécessaire. Le parc est envisagé dans une optique de réversibilité, de mutation des activités.

Cette souplesse est d'autant plus indispensable à Massy-Europe. La proximité immédiate du plateau de Saclay, incubateur de start-ups, dirige naturellement vers Massy des entreprises qui prennent leur envol. L'incertitude dans laquelle elles sont réclame un accueil immobilier adapté, souple, qui soit davantage un outil qu'une contrainte.

Accélération des mutations économiques oblige, le principe de l'adaptation s'applique sur le court terme comme sur le temps long.

**« Nous avons besoin d'inventer un immobilier agile, qui crée une mutabilité, pour suivre le rythme de respiration des entreprises. »**

**Willem Pauwels**  
Directeur de PariSudam



## Une constante, l'attractivité

Elle se construit dans une offre globale, qui s'adresse à l'entreprise comme à ses salariés. Une offre matérielle : accessibilité, loyers, fonctionnalité... Une offre « culturelle » qui s'adresse aux individus : qualité de l'environnement, présence de services, d'activités hors travail...

Le quartier contribue à forger la marque employeur d'une entreprise, pour attirer les talents et assurer son propre avenir. Elle contribue de fait à pérenniser l'activité, la dynamique des lieux.

Massy-Europe enclenche un cercle vertueux et crée un lieu de vie, qui reste la seule pérennité indiscutable.

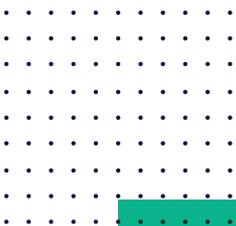
# PariSudam renouvelle la ville pour dévoiler à ses habitants le sens d'y vivre



Et n'a qu'un but : faire et aboutir,  
pour assurer un développement sensé  
et durable des territoires.

Aménagement urbain et paysager  
à Massy-Europe

En partenariat avec les collectivités locales, les acteurs économiques, les bailleurs sociaux, les investisseurs, PariSudam métamorphose les villes, crée un nouveau dynamisme pour les territoires, comme pour leur tissu économique. PariSudam intervient en amont, aménage des quartiers autour de logements, bureaux, activités. Redynamise des centres urbains, investit le périurbain.







**Paris Sud  
aménagement**  
Créateurs de territoires urbains

85 avenue Raymond Aron  
91300 MASSY  
01 60 11 35 34  
[paris-sud-amenagement.fr](http://paris-sud-amenagement.fr)

