

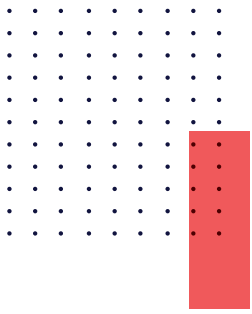
PARISUDAM

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 notre rôle, nous envisageons 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 mutuellement.

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 retrouver une certaine forme de ville productive.

Le développement exponentiel du télétravail, les nouvelles formes de travail collaboratif...

les tendances continues 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

Responsabilité sociétale des entreprises, qualité de vie au travail... 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.

Les projets de parcs d'activités développés par PariSudam offrent 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.

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

Willem Pauwels
Directeur de PariSudam

Construire, ensemble

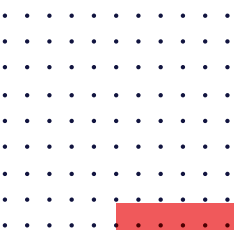


Massy Europe
Siège social des Maçons Parisiens -
Desaleux Soares Architectes

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, chantiers 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

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 du quartier d'activité développé un espace urbain adaptatif, prompt à réagir aux tendances. La rationalité de la trame parcellaire est 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.

La réponse aux besoins en immobilier d'entreprises s'apprécie également dans le cadre d'une approche centrée sur les utilisateurs finaux. Analyse des parcours résidentiels, du tissu économique local, des zones d'influences, autant de paramètres pris en compte dans le cadre des projets.

La prise en compte des besoins passe également par l'intégration dans les projets, et dans une temporalité adéquate, de l'ensemble des aménités qui garantissent aux futurs salariés une vie de quartier au-delà des murs de l'entreprise : services, commerces, loisirs, ...

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

Willem Pauwels
Directeur de PariSudam



Une constante, l'attractivité

Une offre globale, qui s'adresse à l'entreprise comme à ses salariés.

Une offre matérielle : accessibilité, loyers, fonctionnalité...

Une offre qui s'adresse aux individus : services, accessibilité, qualité des espaces.

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.

L'approche globale enclenche un cercle vertueux, contribuant à la création d'un lieu de vie, qui reste la seule pérennité indiscutable.

L'exemple de Massy-Europe : 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

La mixité irrigue le quartier, depuis les activités des entreprises à la destination des bâtiments : ateliers, stockage, bureaux, showroom...

Du tertiaire, du secondaire, de l'artisanat, 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.

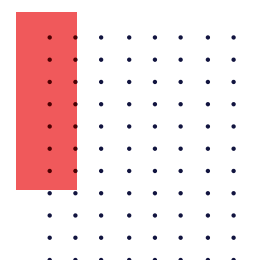
Une accessibilité enviable

Implanté dans un secteur très pourvu en moyens de transports, à proximité du centre et de plusieurs gares, le Parc verra en 2023 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.

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 !



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 hectares. 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'engage 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, 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.



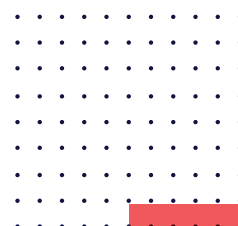
Faire cohabiter les flux

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 de 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 cheminements 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



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



Établissement Vilatte –
Scape architecture

« Les contraintes nous aident énormément... pour créer l'histoire d'un projet. »

Ludovica Di Falco
Architecte

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 entraînent 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. »**

Baptiste Le Vexier
PariSudam



Massy-Europe

PariSudam renouvelle la ville pour dévoiler à ses usagers 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

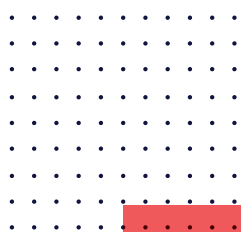
En partenariat avec les collectivités locales PariSudam accompagne également l'émergence et la pérennisation des écosystèmes économiques en lien avec les opérations réalisées.

PariSudam intervient depuis les études pré-opérationnelles jusqu'à la réalisation puis la gestion, permettant de répondre aux besoins des acteurs économiques locaux.

Agile et inventive, la société se donne les capacités d'intégrer l'ensemble de la chaîne de valeur afin de répondre au mieux aux besoins des territoires.

Aménageur, constructeur, investisseur, bailleur, gestionnaire de sites ou de locaux, toujours animé par l'exigence d'une réponse à l'intérêt général.

PariSudam se fait également animateur des écosystèmes afin de susciter l'émergence de communautés locales dans les quartiers créés.







**Paris Sud
aménagement**
Créateurs de territoires urbains

85 avenue Raymond Aron
91300 MASSY
01 60 11 35 34
paris-sud-amenagement.fr

