

*Territoires et activités productives*

# L'accompagnement des entreprises : le cas de la MODUE sur Grand-Orly Seine Bièvre

La maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique (MODUE) est un dispositif qui a été mis en place sur le territoire de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en 2017. La MODUE, prend la forme d'un instrument d'ingénierie qui vise à accompagner les mutations économiques et urbaines qu'ont connu plusieurs territoires franciliens. Ainsi, la MODUE consiste à aider les entreprises impactées par des opérations d'aménagement à se relocaliser sur le territoire, et ce, dans le cadre d'une réflexion sur leur processus de production et de fonctionnement afin de l'optimiser en termes d'occupation spatiale, ce qui s'avère extrêmement important dans le contexte actuel de sobriété foncière et d'objectif ZAN. La MODUE s'adresse principalement à des entreprises productives, à des entreprises qui génèrent un volume d'emplois conséquent pour le territoire et à celles qui présentent une activité soutenue tout en ayant des difficultés pour trouver des locaux.



Le territoire de Grand-Orly Seine Bièvre (crédits : EPT GOSB)

## Un territoire engagé pour le maintien de l'activité productive dans un milieu urbain dense

Grand-Orly Seine Bièvre est un territoire qui s'avère dynamique et attractif d'un point de vue économique, à vocation largement productive, avec le maintien d'une part élevée d'emplois industriels. En effet, plus de la moitié de la population qui vit sur ce territoire, fort d'une longue histoire industrielle et populaire, possède un emploi d'ouvrier ou d'employé (source : [Diagnostic territorial GOSB](#)). L'industrie représente environ 6 % des emplois sur le territoire, un chiffre relativement faible que [le territoire remet en cause](#) avec la tertiarisation de l'emploi et la recomposition de l'industrie qui suggère une modification des catégorisations sectorielles. Grand-Orly Seine Bièvre n'en reste pas moins un territoire industriel très important avec 21500 établissements productifs, parmi lesquels Air France Industries, L'Oréal, Sanofi ou encore Air Liquide, et 77000 emplois productifs (source : [GOSB](#)).

À l'horizon 2024, ce territoire va connaître de fortes transformations urbaines, avec notamment d'immenses chantiers de transports en lien avec le Grand Paris Express. En plus de faire face à une pression foncière relativement importante, plusieurs entreprises pourraient être impactées par ces transformations urbaines. Il apparaît donc important de conserver sur le territoire les entreprises impactées mais également que les activités industrielles et artisanales préexistantes, qui contribuent largement à l'emploi des habitants locaux, ne soient pas rejetées hors du territoire. Il convient donc de maintenir ces activités au sein d'un milieu urbain dense, où le foncier se raréfie. Pour cela, la recherche de formes

architecturales innovantes qui optimisent le foncier disponible semble primordiale.

Dans ce sens, dès sa création en 2016, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre s'est engagée dans une politique de maintien de sa vocation productive. Cela s'est traduit en juillet 2018 par la présentation du « [Manifeste pour un territoire industriel et productif](#) », qui expose notamment les différentes convictions du territoire en matière de développement et les différentes solutions à mettre en œuvre pour construire un territoire productif et innovant. L'EPT s'est donc doté de différents outils pour permettre l'accompagnement des entreprises locales dans leur parcours résidentiel, à l'instar de l'Observatoire Économique, qui permet de produire et d'alimenter des études contextualisées, et de la maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique (MODUE).

## La MODUE, une démarche d'accompagnement des entreprises dans leur relocalisation

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a recours à la MODUE depuis 2017. Diffusée initialement par l'EPF Île-de-France et présentée aux intercommunalités membres de la Métropole du Grand Paris, l'objectif principal de la MODUE est d'accompagner les entreprises impactées par des opérations d'aménagement et de les aider à se relocaliser sur le territoire. La MODUE vise également au pilotage d'études de programmations économiques (requestionner la programmation économique de projets au vu du marché immobilier actuel). Pour la collectivité qui finance la MODUE, il s'agit de fournir les éléments nécessaires (conseils, études, définition d'un cahier des charges type) aux

entreprises qui sont à la recherche de locaux et de terrains dans un périmètre restreint.

Ainsi, la MODUE se décompose en cinq missions différentes :

- (1) **Appui à la programmation économique** : réalisation d'une étude de la vocation économique des opérations en vue de mieux les adapter au contexte territorial.
- (2) **Diagnostic de la situation des entreprises impactées par les opérations d'aménagement** et évaluation de leur capacité à faire l'objet d'un transfert.
- (3) **Aide à la formalisation et à la rédaction d'un cahier des charges de relocalisation** sur la base d'une connaissance fine de l'activité.
- (4) **Identification des options d'accompagnement possibles**, aide au déménagement de l'entreprise, accompagnement dans la réflexion en faveur de la construction d'un immobilier dédié adapté aux besoins.
- (5) **Réflexions et expérimentations en faveur de nouvelles formes immobilières urbaines et architecturales pour l'accueil d'activités productives** avec par exemple un appel à manifestation d'intérêt (AMI) à destination des architectes pour imaginer les formes urbaines productives de demain.

Le déploiement de la MODUE nécessite donc un accompagnement important de la part de la collectivité. Elle nécessite également de réaliser le diagnostic de l'occupation du site par l'entreprise et de connaître ses capacités financières. Ce travail est complété par la recherche de sites capables d'accueillir l'entreprise qui

correspondent à ses spécifications techniques : hauteur sous plafond, charge au sol, gestion des flux, etc.

La MODUE s'adresse aux entreprises productives d'un secteur industriel, aux entreprises qui génèrent un volume d'emplois conséquent pour le territoire ou encore à celles qui peinent à trouver des locaux mais qui ont une activité soutenue (artisanat d'art, industrie, etc.) En termes de livrables, les entreprises disposent de scénarios de faisabilité pour une relocalisation avec un cahier des charges type afin de prospecter auprès d'un commercialisateur ou d'un promoteur en capacité d'identifier un terrain ou un local correspondant au cahier des charges. L'EPT accompagne également les entreprises dans leur recherche de locaux au vu du cahier des charges établi.

Cependant, cette démarche partenariale d'accompagnement des entreprises s'avère longue et complexe pour aboutir à une solution opérationnelle. En effet, la MODUE nécessite une certaine sensibilisation des entreprises ainsi qu'un immobilier vacant qui soit adapté aux besoins des entreprises. Ces opérations présentent également des enjeux financiers importants. C'est pour ces raisons que la MODUE a jusqu'à présent davantage porté sur un accompagnement des aménageurs et des villes dans le pilotage d'études de programmation économique et dans la recherche d'opérateurs investisseurs en capacité de porter des immobiliers productifs pour l'accueil d'activités productives. Les solutions que propose la MODUE supposent aussi une stratégie foncière et économique du territoire intégrant la notion de parcours résidentiel des entreprises capable d'offrir une grande diversité de locaux et terrains en fonction des étapes de la vie de l'entreprise (création, développement et maturité).



## Une relocalisation réussie : l'exemple de Carrefiore à Vitry-sur-Seine

La MODUE a déjà permis l'accompagnement de plusieurs entreprises, notamment sur les deux zones d'aménagement concertée (ZAC) de la Gare Ardoines et de Seine Gare Vitry. Ces secteurs constituent deux des principaux sites d'accueil des futures gares du Grand Paris Express, ce qui a occasionné des opérations d'aménagement importantes (49 et 37 hectares). Malgré la volonté d'accueillir des activités productives sur le périmètre de ces opérations, les ZAC Gare Ardoines et Seine Gare Vitry conduisent inévitablement à des évictions et à des relocalisations d'entreprises que l'EPT souhaiterait maintenir en priorité sur son territoire, d'où la nécessité de la MODUE.

La démarche a abouti pour Carrefiore, située sur la ZAC Gare Ardoines, qui a acquis de nouveaux locaux à Vitry-sur-Seine, ce qui a permis de conserver 20 emplois. Cette entreprise spécialisée dans les revêtements de sol était située au sein d'un local aménagé en longueur sur 1400 m<sup>2</sup> dont l'organisation n'était pas optimale. L'entreprise était propriétaire de son terrain. Grâce à la MODUE, elle a fini par trouver un site déjà bâti.

Pour pallier la perte de surface au sol nécessaire au stockage, Carrefiore a densifié ce site en faisant construire un local d'une surface de 550 m<sup>2</sup> avec une grande hauteur. Située dans un périmètre de plan de prévention du risque d'inondation (PPRI), la contrainte technique imposait 50% d'emprise au sol seulement. Carrefiore a donc dû séparer les fonctions administratives d'une part et les fonctions de stockage d'autre part. Cette entreprise a acheté un terrain appartenant à Colas d'environ 1000 m<sup>2</sup> avec un bâtiment de 310

m<sup>2</sup>, lequel a été rénové et divisé en trois lots : deux en rez-de-chaussée (120 m<sup>2</sup> chacun) et un local en R+1 (90 m<sup>2</sup>). Carrefiore occupe le dernier et a mis en location quatre locaux : trois locaux totalisant 310 m<sup>2</sup> et un petit local au rez-de-chaussée). Les entreprises locataires sont aussi des entreprises évincées pour la réalisation de la ZAC Gare Ardoines.



*L'entreprise Carrefiore sur son nouvel emplacement (crédits : ETP Grand-Orly Seine Bièvre)*

Au cours de cette opération de relocalisation, Carrefiore a été accompagnée par plusieurs acteurs, à savoir : l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre dans le cadre de la MODUE et pour la mise en relation avec les services de la ville, le voisinage et la commercialisation des locaux à louer ; la ville de Vitry-sur-Seine pour les problèmes de squat et de voirie et un cabinet privé pour l'aménagement du site (entreposage des carreaux en hauteur).

Comme nous pouvons le constater la MODUE pourrait être utilisée au-delà de la Métropole du Grand Paris puisqu'elle consiste à accompagner les entreprises productives cherchant à se reloger. Les études et enquêtes récentes montrent que la plupart des entreprises sont ancrées à leur territoire et souhaitent y rester pour de nombreuses raisons : proximité du domicile

du dirigeant et des salariés, réseau de fournisseurs et de clients, coûts liés au recrutement de nouveaux salariés en cas de départ, etc.

### **Pour en savoir plus :**

- GILLIO, N., DUVILLARD, S. (2020) « Maintenir et développer les activités productives en ville : le rôle de l'action publique et des acteurs privés », Cerema, Pacte, Institut CDC pour la recherche, PUCA
- <https://deveco.grandorlyseinebièvre.fr/nos-objectifs/concretiser-le-potentiel-de-developpement/maitrise-doeuvre-de-developpement-urbain-et-economique-modue>
- <https://deveco.grandorlyseinebièvre.fr/nos-objectifs/concretiser-le-potentiel-de-developpement/manifeste-pour-un-territoire-industriel-et-productif>

### **Abréviations :**

- **EPT** : établissement public territorial
- **MODUE** : maîtrise d'œuvre de développement urbain et économique
- **AMI** : appel à manifestation d'intérêt
- **ZAC** : zone d'aménagement concertée
- **PPRI** : plan de prévention du risque inondation

**Remerciements à :** Muyinat Ogboye Vazieux (cheffe de mission immobilier productif et cheffe de projet Territoire d'industrie à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre) et Laurent Preteux (chargé de mission relations entreprises et aménagement économique secteur Vitry-sur-Seine à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre)