

## *Territoires et activités productives*

### **L'optimisation et la requalification pour renforcer le développement économique – L'exemple de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay**

La communauté d'agglomération Paris-Saclay est située dans le département de l'Essonne, à une vingtaine de kilomètres de la capitale. L'agglomération jouit d'une desserte remarquable avec la présence de plusieurs gares RER, d'une gare TGV et des futures gares du Grand Paris Express ainsi qu'un accès au réseau autoroutier et d'une connexion à l'aéroport d'Orly. Ces facilités d'accès et de connexion ont attiré de nombreuses entreprises sur le territoire. Elles sont aujourd'hui au nombre de 54 000 pour plus de 220 000 emplois. Grâce à la concentration de groupes internationaux, de PME innovantes dans le domaine de la recherche et développement ainsi que la présence d'un pôle d'enseignement supérieur, le cluster Paris-Saclay est l'un des huit pôles d'innovations les plus importants au monde. Afin de renforcer son développement économique, la CA Paris-Saclay s'est dotée d'un schéma directeur de l'offre économique en 2018 pour permettre la valorisation de ses pôles de développement et d'accueillir de nouveaux établissements. Or, comme de nombreux autres territoires (<https://Cerema.fr/Foncier-Economique-Enquete>), la collectivité fait face à une raréfaction de son foncier disponible. C'est pour cela qu'elle s'est dotée d'un outil d'observation lui permettant de faire émerger, entre autre, des potentiels d'optimisation sur ses parcs d'activités. Cette identification a permis le début d'un travail de requalification de ces parcs, notamment celui de Courtabœuf.



La PA de Courtabœuf (Grand Paris Aménagement)

## Renforcer le développement économique

Avec ses 60 parcs d'activités, répartis sur 19 000 ha et le cluster Paris-Saclay, de rang mondial, le territoire bénéficie d'un fort potentiel en développement économique. Afin de continuer à accueillir de nouvelles entreprises et de maintenir celles déjà présentes, l'agglomération s'est dotée d'un schéma directeur de l'offre économique lui permettant de proposer l'accompagnement du parcours résidentiel des entreprises ainsi que de valoriser ses parcs d'activités. Ce schéma a été constitué en 2018, à la suite d'un diagnostic qui a servi à évaluer et à faire l'état des lieux du territoire.

L'agglomération a conçu ce schéma directeur comme une véritable feuille de route permettant de définir les moyens et les modalités d'intervention pour prendre en compte toute la gamme de l'offre économique en mettant l'accent sur :

- l'adaptation de l'offre économique aux besoins, présents et futurs, des entreprises : qualité d'usage et de service, création de nouveaux équipements, connexion aux infrastructures,
- la nécessité de poursuivre la création de valeurs et d'emplois dans une situation foncière très tendue, en intensifiant et en optimisant les sites économiques y compris en centre-ville.

Actuellement, le schéma est en cours d'actualisation; la stratégie générale ne devrait pas changer, néanmoins, les feuilles de route le seront en raison de la promulgation de l'objectif ZAN qui change les modalités d'action, même si la collectivité avait déjà bien conscience de

la rareté du foncier et du besoin de sa préservation.

Toutefois, ce schéma a permis de faire émerger la nécessité de renforcer la connaissance sur le foncier économique ainsi que sur les dynamiques et l'état des parcs d'activités du territoire. La collectivité disposait déjà d'un observatoire d'entreprises, mais ce dernier ne répondait plus à ses attentes et le potentiel de certaines données n'était pas exploité, à l'image des données fiscales. Alors, pour atteindre les objectifs fixés par le schéma directeur, l'agglomération avait besoin de se doter d'un outil d'observation et d'analyse regroupant l'ensemble des données économiques et fiscales disponibles de son territoire.

## Connaître son territoire : l'Atelier Économique et l'Atelier Aménagement

Les élus souhaitaient disposer d'un outil pouvant centraliser toute la connaissance disponible sur les entreprises et les zones d'activités. Pour répondre à ce besoin, l'agglomération s'est rapprochée de Cap Digital afin de constituer un appel à projet pour trouver une structure capable de réaliser l'observatoire économique dont ils avaient besoin. L'outil développé par la start-up lauréate, nommé l'Atelier Économique, prend la forme d'une plateforme web où ont été importées des données de sources diverses (internes, partenariats privés, open data) et combiné avec des outils cartographiques.

Face au besoin d'avoir en leur possession plus de données sur le

foncier et sur les impacts des aménagements, la start-up a développé au sein de l'Atelier Économique, un module nommé l'Atelier Aménagement. Ce dernier permet de faire du traitement automatique notamment en ce qui concerne l'inventaire des zones d'activités économiques, mais aussi de réaliser des diagnostics fonciers, de faire l'état de la vacance ou encore de faire des propositions d'optimisation foncière.

Ces deux outils agrègent un nombre important de données (nombre d'entreprises, superficie, emprise au sol des bâtiments, densité bâtie, typologie de bâtiment, le(s) propriétaire(s), la vacance fiscale, l'âge du bâti, l'occupation des sols, les occupants, le permis de construire) et calculent automatiquement des indicateurs. Ils permettent ainsi, d'avoir une première approche des parcs d'activité en ayant de grands éléments directement employables pour créer une base de travail importante et automatisée, qui devra faire l'objet d'une vérification via un travail de terrain. Ces dispositifs ont été déployés sur l'ensemble de 60 parcs d'activités de l'agglomération, mais la vérification se fait au coup par coup pour réaliser une étude plus approfondie.

## La requalification de parc : l'exemple de courtaboeuf

Suite à la création de ces outils, un travail expérimental a été mené sur le parc d'activité de Courtabœuf. Ce parc a pour vocation d'être le lieu d'accueil prioritaire des activités issues de la recherche du plateau de Saclay, dans l'objectif de développer le cluster du plateau. C'est

pour cette raison que le parc a été inscrit dans l'opération d'intérêt national (OIN) de Paris-Saclay. Le but étant de miser sur son potentiel de développement économique et scientifique, tout en en faisant un pôle d'excellence environnementale, une optimisation de ce dernier devait être réalisée. C'est pourquoi, le tissu économique ainsi que le foncier du parc ont fait l'objet d'une analyse poussée.



Localisation du PA de courtaboeuf (Mairie de Villebon-sur-Yvette)

Dans un premier temps, cet exercice a permis d'identifier et de bien définir, avec les services de l'État, ce qu'était la vacance. Grâce notamment aux données fiscales rentrées annuellement dans l'outil d'observation, la collectivité a pu, sans grande difficulté, faire l'état de la vacance au sein du parc. Ces données ont été croisées avec l'âge des bâtiments et le type d'activités. Il en ressort une vacance assez prononcée sur les bâtiments tertiaires de seconde voire de troisième main, datant des années 1980. Ce type de bâti est alors apparu comme un potentiel d'optimisation non négligeable.

Par la suite, les fichiers cadastraux ont été croisés avec l'ensemble des données agrégées dans le but de pouvoir analyser des éléments en rapport avec le foncier.

L'outil en générant des cartes a permis de soulever des premières émergences qui sont ensuite catégorisées selon leur potentiel de mutation :

- Les gisements en cours de mutation. Ce sont des espaces où de futurs projets sont en cours.
- Les gisements potentiellement mutables. Ce sont des espaces sous-occupés ou occupés par des bâtiments vieillissants.
- Les gisements à valoriser. Ce sont des espaces nus qui seraient donc facilement valorisables.
- Les gisements à intensifier. Ce sont des espaces où le rapport entre le bâti et la parcelle est relativement faible. Pour comprendre cette occupation, les agents se déplacent sur le terrain afin de savoir s'il s'agit de réserve foncière, d'espace de stockage, de bassin d'eau pluviale ou encore de place de parking. À la suite de ce travail, le gisement est reclassé dans une catégorie adaptée.

Cet exercice d'analyse et d'identification a aussi été mené sur les espaces publics, qui se sont révélés être des espaces avec des potentiels assez élevés.

Les observations ont, par la suite, donné lieu à la constitution d'un schéma directeur, en vue d'une requalification du parc. Néanmoins, la mise en place d'une telle opération peut s'avérer complexe sur un parc comme Courtabœuf où les trois communes dans lesquelles il est implanté ont la compétence PLU, où la collectivité possède la compétence développement économique et où l'Etat a la compétence d'instruction. Pour faciliter la gouvernance et mener à bien la requalification un PPA ([PPA\\_outil2amenagement.cerema.fr](http://PPA_outil2amenagement.cerema.fr)) a été signé en août 2023 entre

l'agglomération, l'état, la région, le département, les communes de Villebon-sur-Yvette, Villejust et Les Ulis où est implanté le PA, EPFIF, IDFM, l'EPA Paris-Saclay, la SIAHVVY, la banque des territoire et l'ADEME. Ce PPA a ainsi permis de réaffirmer la vocation du parc et d'avoir une vision concertée pour permettre et prévoir des évolutions ainsi que des mise-à-jour des PLU notamment par l'introduction d'OAP fixant les moyens et objectifs à atteindre. Ce projet se décline en 5 axes: réglementaire (PLU, OAP), infrastructure (mobilité et réseau), foncier (optimisation foncière), animation (service aux salariés) et transition écologique (décarbonation).

De plus, pour mener cette requalification, une phase de concertation a été conduite auprès des entreprises pour recueillir leurs avis, ce qui a donné lieu à quelques modifications du projet.

Aujourd'hui, un travail conséquent de reconquête des espaces publics a été réalisé avec une révision de l'éclairage public, le redimensionnement des voiries pour laisser plus de place aux piétons et aux cyclistes ou encore la révision de la signalétique. L'idée derrière cette opération était d'engager les propriétaires à faire à leur tour des travaux sur leurs locaux et parcelles, ce qui a été le cas, notamment à proximité de l'axe nord central.

## Une expérimentation qui se poursuit

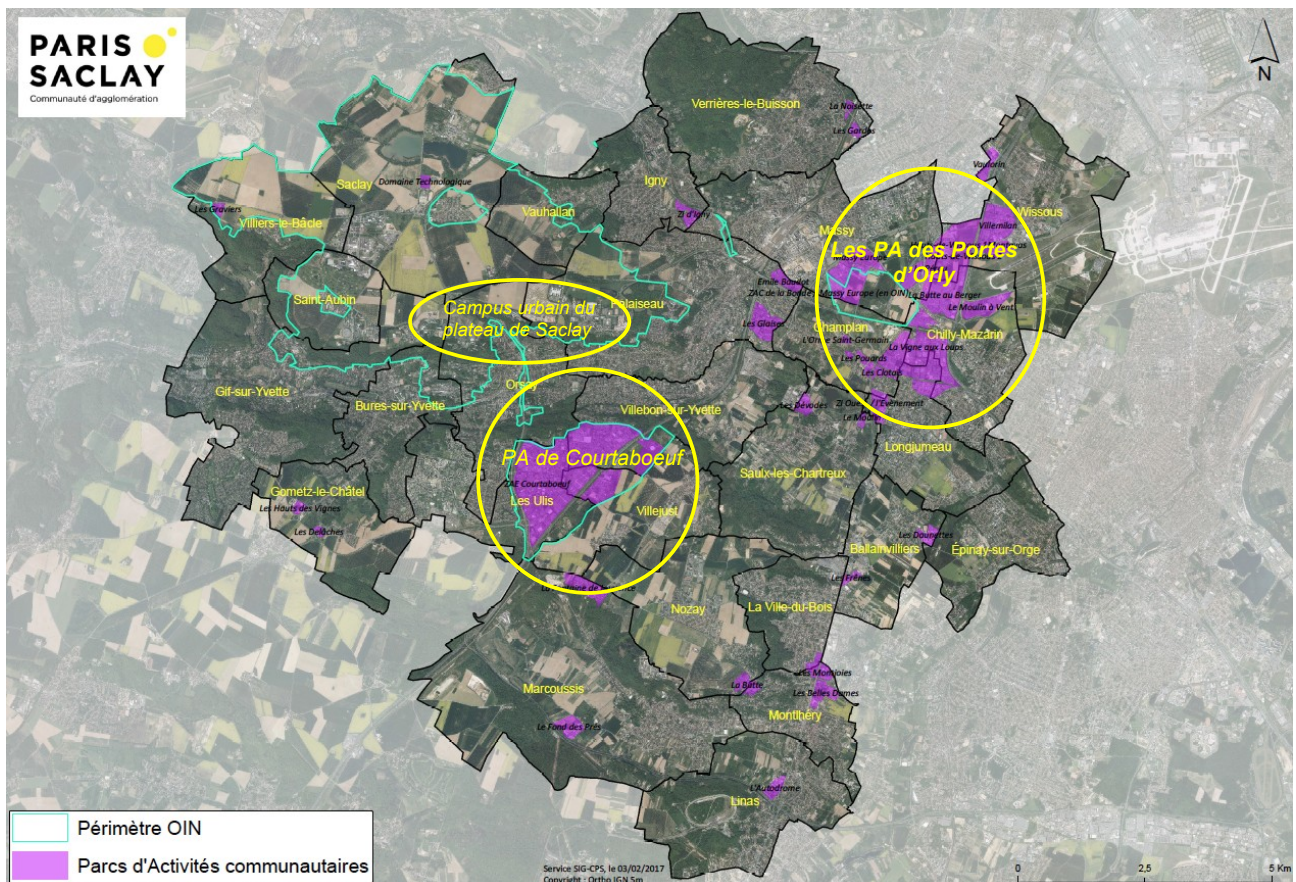
L'agglomération souhaite pousser l'expérimentation davantage, en proposant des modalités de mutualisation d'équipements et de services. Par exemple, elle voudrait développer des



infrastructures mutualisées de stationnement, type parking silo ou encore mutualiser des salles de formations, séminaires et réunions. De plus, l'EPCI s'efforce de retranscrire son schéma directeur sous forme d'OAP. Par exemple la hauteur des bâtiments est portée à 26 mètres au lieu d'une petite dizaine de mètres, afin de favoriser la densité verticale.

Elle a également pour ambition de revoir, dans le cadre du PPA, la réglementation sur l'eau dans l'objectif d'optimiser les bassins de rétention et la gestion des eaux pluviales. Actuellement, ces derniers sont dimensionnés et implantés à la parcelle ce qui engendre une forte rétention foncière. La solution que propose l'agglomération est de les mutualiser à l'échelle de l'unité foncière afin de les optimiser et de créer de véritables bassins aménagés.

L'agglomération s'est aussi engagée dans la requalification d'une dizaine de parcs situés au nord du territoire. Ces derniers forment un ensemble continu, que la collectivité appelle les Portes d'Orly. Un travail en cours est mené avec le même référentiel et la même méthodologie que sur le parc de Courtabœuf : réalisation d'un diagnostic à partir des ateliers, vérification via un travail de terrain, proposition de schéma directeur avec un volet important sur l'optimisation foncière et enfin la constitution d'OAP sur l'ensemble des parcs. L'objectif est de poursuivre ce travail sur l'ensemble des 60 parcs d'activités implantés sur le territoire. Néanmoins, avec l'opération sur Courtabœuf et celle en cours sur les Portes d'Orly, ce sont un plus de 50 % des parcs d'activités, en termes de nombre d'entreprises et de surface, qui ont déjà fait l'objet de ce travail.



## **Pour en savoir plus :**

OIN

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/operation-dinteret-national-oin>

PPA

<https://outil2amenagement.cerema.fr/le-projet-partenarial-d-amenagement-ppa>

OAP

<https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-orientations-damenagement-et-programmation-oap>

PPA de courtabœuf :

[https://www.paris-saclay.com/PPA\\_Courtaboeuf.pdf](https://www.paris-saclay.com/PPA_Courtaboeuf.pdf)

Schéma directeur de l'offre économique de la CA Paris-Saclay

[https://www.paris-saclay.com/PARIS-SACLAY\\_SCHEMA\\_DIRECTEUR](https://www.paris-saclay.com/PARIS-SACLAY_SCHEMA_DIRECTEUR)

L'atelier économique

<https://intelligence-territoriale.fr/atelier-economique>

**Remerciement à :** Axelle Champagne, directrice générale adjointe en charge du pôle développement économique, innovation et mobilité à la communauté d'agglomération Paris-Saclay et à Aurélie Marmonier, cheffe de projet aménagement et zones d'activités économiques.

## **Abréviation :**

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

**PA** : Parc d'Activités

**ZAE** : Zone d'Activités Économiques

**OIN** : Opération d'Intérêt National

**PPA** : Projet partenarial d'aménagement

**OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation

**EPFIF** : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France

**IDFM** : Île-de-France Mobilité

**SCPI** : société civile de placement immobilier