

PLACE DU GRAND OUEST



85, avenue Raymond Aron
91300 Massy
tél. + 33 (0)1 60 11 35 34
www.semmassy.fr

Texte : Jeannebazard.fr - Graphisme : nathacharibac.fr - Photos : Hervé Abbadié / J.M. Molina (opéra lyrique p.7) / L. Delage, Balotite photo (p.21)





PLACE DU GRAND OUEST





Outre son exceptionnel hub de communications, Massy a tous les atouts en main pour devenir la porte sud du Grand Paris : le dynamisme économique, l'offre culturelle et même l'excellence sportive. Nos différents projets vont nous permettre de faire de Massy un pôle d'animation sans équivalent sur le territoire du Sud francilien, intéressant très directement les étudiants, les chercheurs et les entreprises du Plateau de Saclay.

Vincent Delahaye
Sénateur-Maire de Massy

Passerelle reliant Atlantis à l'ouest de Massy au niveau du pôle multimodal RER TGV

Massy, première ville après Paris à posséder un hub RER TGV, située à l'articulation du Plateau de Saclay et du Pôle d'Orly, est une ville dynamique et pleine de ressources.

UNE VILLE HUB

UNE GARE TGV DANS UN PÔLE MULTIMODAL DE PREMIER ORDRE

Depuis sa création en 1991, la gare de Massy TGV s'est imposée comme un équipement incontournable du Sud francilien ; elle constitue aujourd'hui une réelle alternative aux gares parisiennes. Avec 60 destinations en France et en Europe et 44 trains par jour, elle accueille 1,6 million de voyageurs par an.

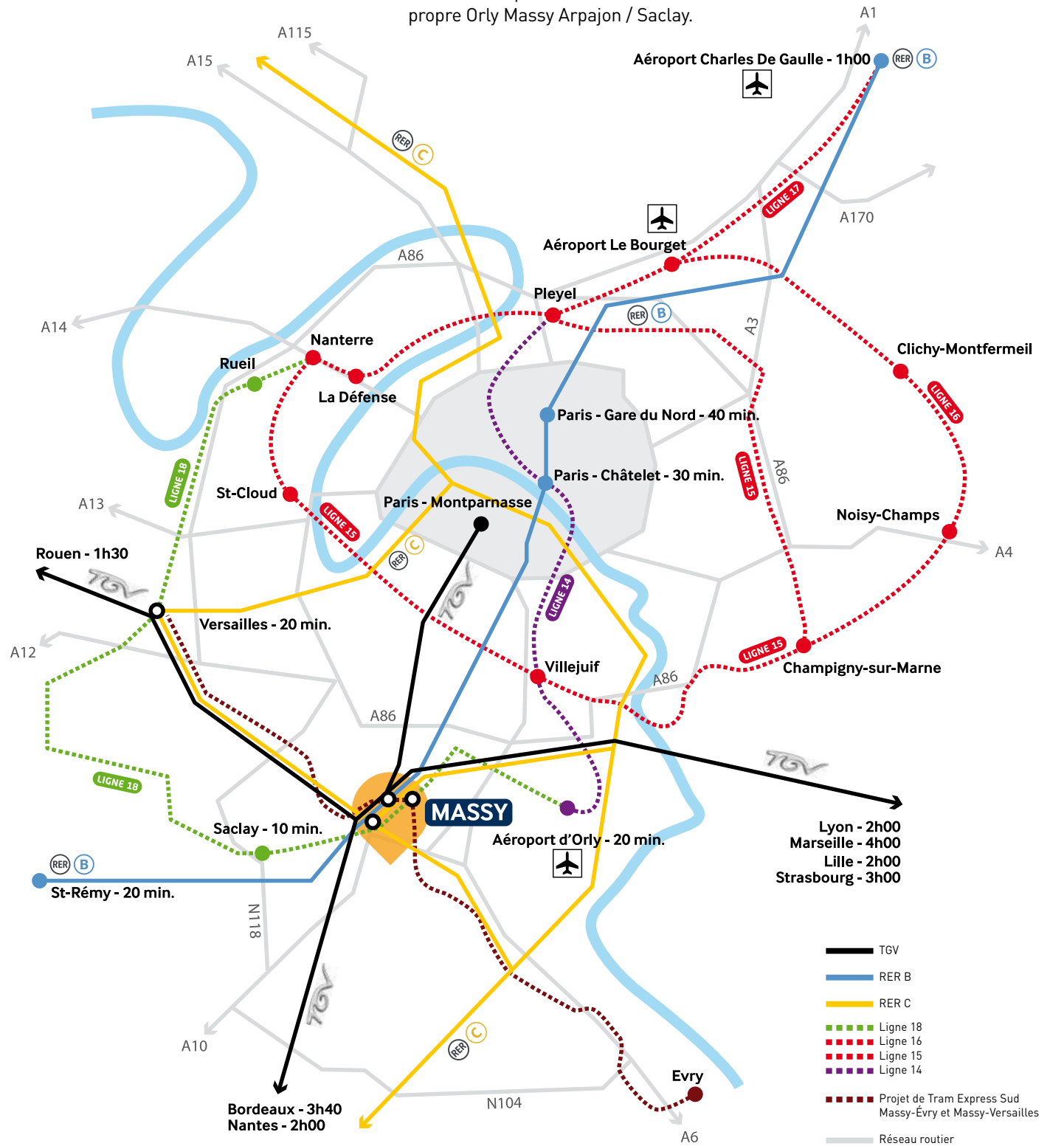
Le succès de Massy TGV tient en particulier à son accessibilité par les autoroutes A10 et A6 et à sa position au cœur d'un pôle multimodal regroupant le RER B (20 min de Paris), le RER C (20 min de Versailles – 25 mn de Saint-Michel). Très fréquenté, ce hub accueille 50 000 voyageurs / jour. Son récent réaménagement a considérablement amélioré son accessibilité piétonne, au moyen d'une passerelle franchissant le faisceau ferroviaire, qui crée en outre un nouveau lien entre les secteurs ouest (Vilmorin, résidentiel) et est (Atlantis) de la ville.

DE FUTURES LIAISONS PROGRAMMÉES

À l'horizon 2020-2025, une nouvelle ligne à grande vitesse évitant Paris au sud pour achever l'interconnexion des lignes radiales permettra de développer encore les liaisons à grande vitesse entre les grandes villes françaises (vers Lyon, Marseille, Nantes, Bordeaux, Lille, Strasbourg...) via Massy.

Déjà exceptionnel, le pôle multimodal va se renforcer d'une gare sur la ligne 18 du Grand Paris Express (2023). La commune bénéficiera en outre d'une seconde gare dans le quartier Massy Opéra. Ces gares placeront Massy à 7 mn de l'aéroport d'Orly, et relieront la ville à l'ensemble des moteurs économiques franciliens.

Empruntant une partie des voies du RER C, le Tram Express Sud reliera Massy et Évry en 30 mn à l'horizon 2019, un prolongement vers Versailles étant prévu (2020). Enfin, Massy sera desservie par le futur transport en commun en site propre Orly Massy Arpajon / Saclay.



UNE VILLE ÉPANOUIE DANS LE GRAND PARIS

UN PIVOT DANS LE SUD FRANCILIEN, DANS LA DYNAMIQUE D'ORLY ET DE PARIS SACLAY

Le pôle multimodal de Massy lui confère d'évidence un rôle clé à l'échelle du Sud francilien, où se jouent aujourd'hui d'importants enjeux d'aménagement du territoire. Massy se trouve en effet à l'articulation de deux Opérations d'Intérêt National : celle d'Orly Rungis – Seine Amont, qui se décline notamment par le développement projeté du pôle d'Orly tout proche, et celle de Paris Saclay, concernant 49 communes de l'Essonne et des Yvelines, dont elle fait partie.

Cœur d'un futur campus urbain de rayonnement mondial, le Plateau de Saclay (en 2014, 10 500 chercheurs-enseignants, 5 700 doctorants, 48 000 étudiants) de loin le plus grand de France, s'appuiera sur le réseau des villes qui l'entourent pour accueillir les pôles d'activité et les logements qui doivent accompagner son développement. Le projet Paris Saclay devrait se traduire par la création de 4 000 à 6 000 emplois et la production de 6 000 à 8 000 logements. Porte d'entrée du Plateau, Massy contribuera de manière décisive à ce grand projet métropolitain. La ville est appelée à se développer fortement dans les années à venir, passant de 44 000 à 48 000 habitants, et de 31 000 à 40 000 emplois privés à l'horizon 2020.

- 1. **Complexe « Atlantis Sport »**
Christophe Gulizzi, architecte
- 2. **Alstom**
Jean-Michel Wilmotte, architecte
- 3. **Opéra lyrique**
Arturo Oliveras et Alain Aubert, architectes
- 4. **Parc Ampère**
Florence Mercier, paysagiste

L'AGRÈMENT D'UNE VILLE MOYENNE PROCHE DE PARIS

Sa proximité de Paris et sa contribution aux destinées de la métropole n'empêchent pas Massy de constituer une vraie ville, dans l'esprit d'une ville moyenne « de province » : une ville où il est possible d'habiter près de son lieu de travail et de s'épanouir sur les plans social, culturel et sportif, grâce à un niveau d'équipement élevé lui conférant une réelle autonomie. Renforcer ce caractère est l'un des axes de la politique de son maire, qui y voit la clé de la qualité de vie des habitants, mais aussi un facteur d'attractivité pour les entreprises, donc pour l'emploi.

Sur le plan culturel, aux côtés de plusieurs médiathèques et salles de spectacle, le fleuron de la ville est sans conteste l'Opéra lyrique, équipement unique en dehors de Paris intra muros et jouissant d'une véritable reconnaissance. Massy se distingue également par un fort taux d'équipements sportifs, certains peu communs tels la salle d'escalade régionale et le fronton de pelote basque. Une chance dont profite largement la population, qui compte 15 000 licenciés de fédérations sportives.

Massy a su rester une ville verte. Avec 130 ha d'espaces verts urbains, soit 26 m² par habitant, auxquels s'ajoutent 30 ha d'espaces verts privés, elle dépasse largement la grande majorité des communes urbaines d'Île-de-France. Une liaison verte, longeant le fuseau de la ligne TGV, la rattache à Paris (Montparnasse).



LE PREMIER PÔLE ÉCONOMIQUE DE L'ESSONNE

Sa situation exceptionnelle a permis à Massy de devenir le premier pôle économique de l'Essonne : elle compte 31 000 emplois privés et le doit notamment à la présence historique de grandes entreprises, industrielles à l'origine, mais ayant opéré une transition vers le tertiaire. Sanofi-Aventis, Thales, SFR, CGG, Areva, Bull, Ericsson, Alstom, la Fnac, Safran et le siège social de Carrefour sont implantés à Massy, rejoints par Orange. Deux pôles de compétitivité mondiaux y sont représentés, le pôle Systematic (logiciels et systèmes complexes) et le pôle Medicen (innovation thérapeutique, sciences du vivant et santé).



LE GRAND CAMPUS DU PLATEAU DE SACLAY

Le Campus Paris-Saclay vise à créer sur le Plateau de Saclay, haut lieu de la science française depuis les années 1950, un campus de rang mondial. Deux universités et une école normale supérieure, six instituts et organismes de recherche, dix grandes écoles et un pôle de compétitivité y seront rassemblés, représentant 20 % de la recherche nationale en 2020. Un TCSP (transports en commun en site propre) relie l'École polytechnique au pôle multimodal de Massy en 8 mn.



L'OPÉRA DE MASSY, UN LIEU DE PRODUCTION ARTISTIQUE DE RÉFÉRENCE

Première structure labellisée « scène conventionnée lyrique » et membre de la réunion des Opéras de France, l'Opéra de Massy est devenu, depuis sa création en 1993, un lieu de production artistique de référence, accueillant chaque saison près de 40 000 spectateurs.



UNE VILLE EN MOUVEMENT

UNE VILLE MULTIPOLAIRE

Massy est une ville typiquement multipolaire, en raison notamment du morcellement de son territoire par les voies de desserte routière et ferrée. Elle s'organise en quartiers dont les principaux sont :
Le centre ancien, qui possède une valeur symbolique ;
Massy Opéra, quartier érigé dans les années 1960-70 autour du pôle commercial des Franciades et de l'Opéra arrivé plus tard, en pleine transformation ;
Massy Vilmorin, opération lancée en 1996 et bientôt achevée, sur la rive ouest du faisceau ferroviaire ;
Massy Atlantis, ancienne zone d'activité à l'est de ce dernier, où la fonction résidentielle s'installe progressivement, dans le cadre d'un projet opérationnel depuis 2006.

UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

La politique de production de logements de Massy est volontariste, poursuivant l'effort de construction entamé avec, notamment, la réalisation du quartier Vilmorin. À Atlantis, 4 000 nouveaux logements et 1 000 logements étudiants sont prévus à l'horizon 2018, dont près de 3 000 déjà livrés ou en construction, pour permettre en particulier aux étudiants du campus de Paris Saclay ou aux 17 000 actifs non résidents de se loger dans la commune.

UNE STRATÉGIE GLOBALE DE QUALITÉ URBAINE POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE LA VILLE

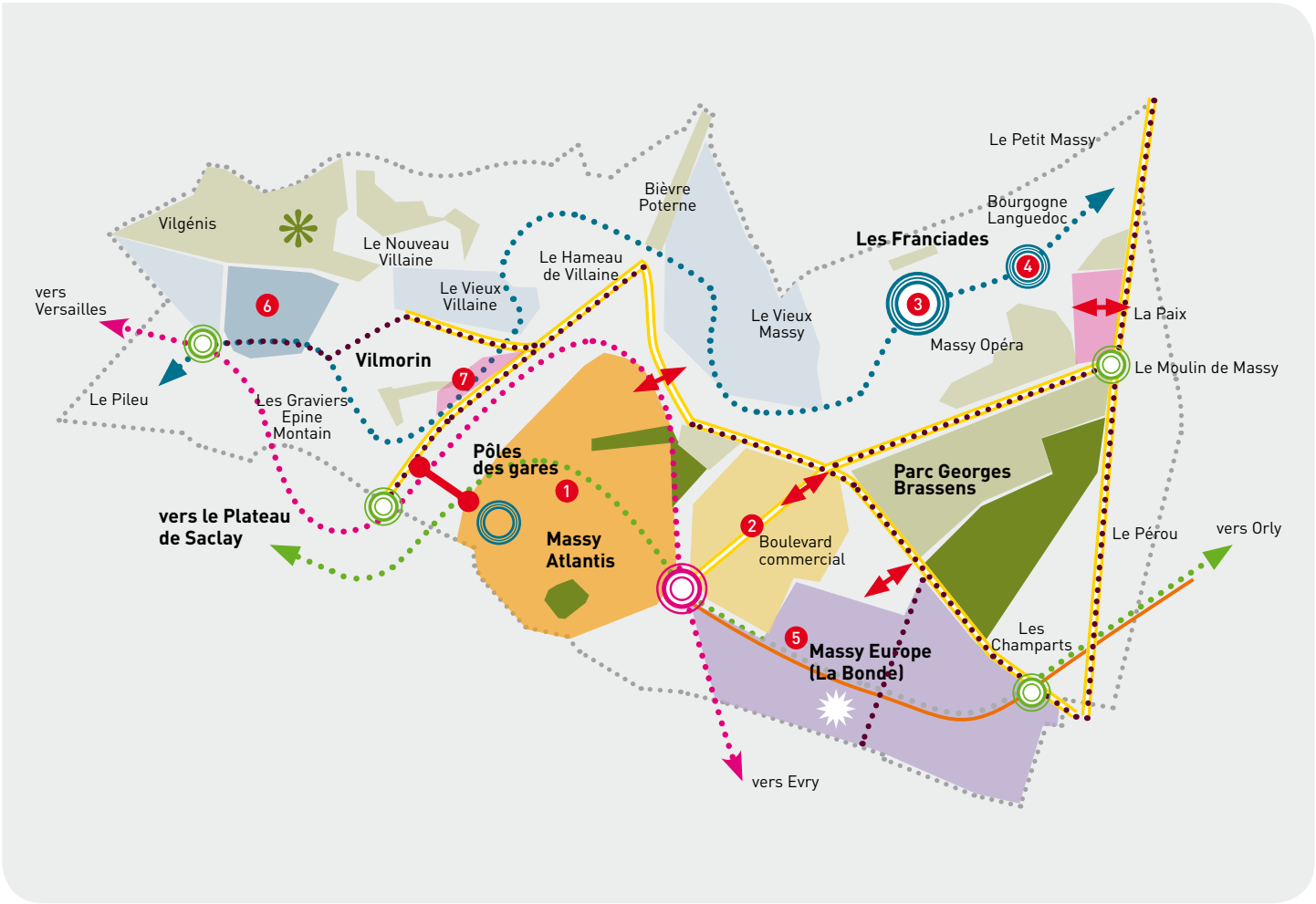
Massy entend conforter sa position de pôle économique de premier plan par une stratégie globale : des sites d'accueil performants marqués par de fortes exigences environnementales, une offre résidentielle active et une qualité de vie élevée, et une accessibilité renforcée, passant souvent par des liaisons avec le quartier Massy Atlantis.

L'offre commerciale doit être fortement réorganisée, par la restructuration du centre commercial des Franciades dans le quartier Massy Opéra, et par le réaménagement des rives de la RD 188 en boulevard commercial urbain, trait d'union entre le Vieux Massy et Massy Opéra, Atlantis et Massy Europe.

La trame verte sera encore étoffée, en particulier par le doublement de la superficie du parc Georges Brassens, aujourd'hui de 45 ha, pour y créer notamment des activités de loisirs. À l'ouest de la commune, le départ d'une partie des activités du Centre de formation d'Air France, situé dans le beau domaine de Vilgénis, permet d'y envisager la création d'un bois ouvert partiellement au public.



Le parc urbain Georges Brassens
Agence Hyl, paysagiste



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (2010)

- 1. Générer un développement solidaire et intergénérationnel
- 2. Renforcer le dynamisme économique

Développer et renouveler la ville

- Engager le renouvellement urbain dans le cadre d'un renforcement des centralités de quartier
- Créer un nouveau quartier mixte : Massy Atlantis
- Requalifier la RN 188 en boulevard urbain
- Renforcer le secteur commercial
- Créer progressivement un écoquartier d'activités sur le secteur de Massy Europe (la Bonde)
- Redonner à Vilgénis une place dans la ville
- Aménager les franges des quartiers existants (Vilmorin, ENSIA)
- Implanter un équipement d'envergure régionale
- Projets faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement

Renforcer l'accessibilité et faciliter les déplacements

- Développer les transports en commun par :
- un projet de TCSP Est-Ouest
 - le projet de tram-train vers Evry et Versailles
 - Relier les quartiers par le futur MassyBus
 - Compléter le réseau de circulations douces
 - Créer un axe routier structurant sur Massy Europe
 - Requalifier les grands axes
 - Assurer le désenclavement et améliorer l'accessibilité
 - Créer un carrefour urbain prenant en compte l'arrivée du TCSP
 - Créer un nouveau lien dans le cadre du projet du pôle des gares

- 3. Améliorer le cadre de vie et protéger le patrimoine

- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine
- Conforter les quartiers constitués
- Préserver les espaces verts urbains et de loisirs
- Créer de nouveaux espaces verts
- Ouvrir le parc de Vilgénis au public
- Requalifier les entrées de ville



VILMORIN : UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT PHARE
Aménagé par la SEMMASSY à partir de 1996, sur 13 ha de terrains horticoles libérés par le départ, trente ans plus tôt, de l'entreprise Vilmorin, le quartier qui en a conservé le nom est, avec le pôle multimodal qui lui fait face, l'image la plus aboutie de la transformation urbaine de la ville.



FRANCIADÉS OPÉRA : TRANSFORMATION EN COURS POUR LE CŒUR DU QUARTIER MASSY OPÉRA
La restructuration du centre commercial des Franciades et la création de logements, dans un espace public entièrement repensé, apporteront un nouveau souffle au quartier Massy Opéra, promis à une modernisation globale progressive. La SEMMASSY a cédé la charge foncière de l'opération au groupement Nexity / Sodes, accompagné d'une équipe de maîtrise d'œuvre pilotée par TVK.

1. Les Franciades
Agence TVK, Antonini Darmon, Mikou Design studio, architectes
2. Vilmorin
Thierry Laverne, paysagiste
3. Massy Europe
Mutabilis, paysagiste
4. Bureaux Brio à Massy Atlantis
Philippe Gazeau, architecte



MASSY ATLANTIS : UN PÔLE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE MAJEUR
Aux abords des gares TGV et RER, le secteur Atlantis développé par la SEMMASSY est l'un des sites majeurs de la région parisienne, avec une capacité de construction jusqu'à 750 000 m² de bureaux, dans un tissu urbain mixte. La Place du Grand Ouest constitue en outre une future centralité majeure du Sud du Grand Paris.



MASSY EUROPE, FUTUR ÉCO-QUARTIER D'ACTIVITÉ
Le futur parc d'activités mixte de la Bonde (34 ha) sera aménagé en éco-quartier, desservi par un nouveau boulevard urbain structurant prévu pour le TCSP Massy Orly. La SEMMASSY, aménageur de la ZAC, est accompagnée de l'agence Mutabilis.



Massy Atlantis est
une opération urbaine
partenariale unique en son
genre : les entreprises et
les propriétaires fonciers
d'une ancienne zone d'activité
s'associent à la création
d'un vaste quartier urbain.

UN PROJET ÉCONOMIQUE ET URBAIN

UNE ANCIENNE ZONE D'ACTIVITÉ DEVIENT UN CENTRE-VILLE MIXTE

À partir des années 1990, les entreprises industrielles du parc d'activités des Champs Ronds commencent à le quitter ou, pour certaines, à externaliser leur fonction immobilière en vendant leurs murs et leur terrain à des foncières tout en restant sur place. Ces mouvements spontanés alertent alors la Ville qui y voit l'opportunité d'une transformation profonde de ce secteur de 100 ha, idéalement situé sur la rive est du faisceau ferroviaire, et dont le périmètre englobe le pôle multimodal.

L'objectif de la Ville est double :

- maintenir et attirer les grandes entreprises qui font la réputation et le dynamisme économique de Massy,
- introduire des logements, des équipements publics et des lieux d'animation pour, à terme, faire de ce qui ne s'appelle pas encore Massy Atlantis un vrai quartier de ville.



LES URBANISTES

Trois ZAC ont été confiées à trois architectes coordonnateurs :
DLM Architectes (Jean Chéron)
ZAC Paris Carnot (19,4 ha)
Atelier Dominique Petermüller
ZAC Ampère (44,3 ha)
Agence Pierre Gangnet
ZAC Paris Briis (17 ha)

REMAILLAGE URBAIN ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le projet urbain qui se développe aujourd'hui permettra de loger près de 10 000 habitants, et environ 14 000 emplois nouveaux viendront s'ajouter aux 12 000 emplois existants. C'est un véritable projet de mixité urbaine.

Les très grandes emprises fermées du parcellaire d'origine sont divisées en îlots de dimension urbaine par un nouveau maillage de rues. Les grandes voiries existantes (Carnot, Paris, Galvani) deviennent les avenues du quartier, sur lesquelles s'articulent de nombreuses voies de desserte locale. À l'utilisation très extensive du foncier succèdera une densité assumée, cohérente avec l'extraordinaire desserte du site.

Les espaces publics sont conçus comme des espaces à vivre : le végétal y occupe une grande place et les usages y sont accueillis dans toute la diversité des attentes, qu'il s'agisse de lieux de rencontre, de jeu ou de détente, de promenade ou de déplacement « doux ». Des pistes cyclables sont présentes sur les avenues, tandis que les voies de desserte secondaires sont traitées en zone 30.



CHIFFRES CLÉS À TERME

100 hectares
 10 000 habitants
 14 000 nouveaux emplois
 4 000 nouveaux logements
 20 % de logements sociaux
 1 000 chambres d'étudiants
 750 000 m² de bureaux
 7 500 m² de commerces
 1 cinéma de 9 salles
 1 centre des congrès
 1 complexe sportif
 70 000 m² d'espaces verts et jardins
 3 groupes scolaires
 3 crèches

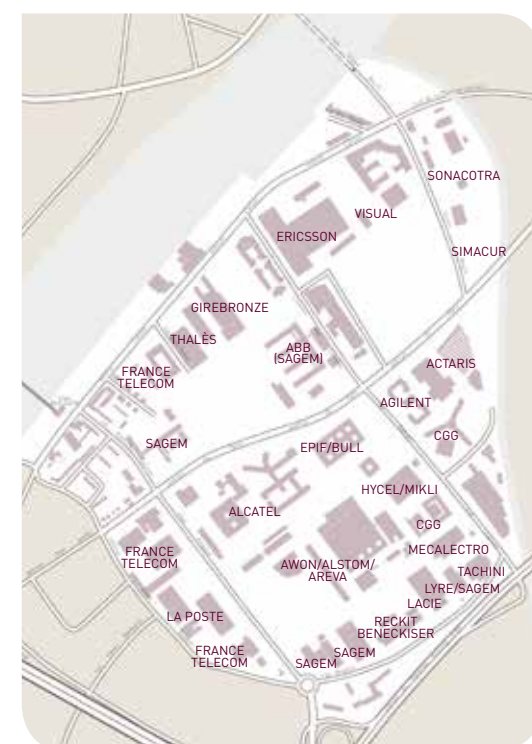


UN MASTERPLAN GARANTIT LA COHÉRENCE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DANS LE TEMPS

La majeure partie des emprises foncières étant amenée à muter tôt ou tard, le masterplan du projet a été conçu à l'échelle de Massy Atlantis dans son ensemble par Laurent Bécard en 2003 (Agence Bécard et Palay).

Afin d'assurer la qualité résidentielle, les logements et les équipements scolaires sont situés en marge des flux routiers importants, dans des secteurs qui reçoivent en outre de beaux espaces verts, tels que le parc Ampère ou le mail du Commandant Cousteau, et sont irrigués de larges avenues arborées (mail Ampère, mail Atlantis).

Les immeubles dédiés aux activités tertiaires occupent, à l'inverse, des positions avancées sur les avenues principales, qui leur procurent une grande facilité d'accès et une forte visibilité.



AFFECTATION DES BÂTIMENTS

- Résidentiel
- Tertiaire
- Divers
- Mixte
- Commerce
- Espace vert privé
- Espace vert public
- Emprise ferrée
- Passerelle

ÉTAT EN 2002

À la veille du lancement d'Atlantis, le parc d'activités des Champs Ronds est occupé de manière très extensive par des établissements industriels ou de service de dimension nationale ou internationale.

- Bâtiment existant

UNE MÉTHODE ORIGINALE

DES ZAC D'INCITATION

L'une des originalités du projet réside dans la manière dont il est mis en œuvre. L'aménageur ne cherche pas à maîtriser le foncier pour revendre des terrains viabilisés grevés de charges foncières à des promoteurs immobiliers. Moyennant une participation au financement des espaces et équipements publics, il laisse au contraire les propriétaires de l'ancienne zone d'activité, entreprises utilisatrices ou foncières, réaliser des programmes immobiliers sur leurs parcelles. La SEMMASSY ne se rend propriétaire que des emprises nécessaires à la réalisation des espaces publics et ne viabilise les unités foncières des projets immobiliers que lorsque ceux-ci sont suffisamment avancés.

Outre que cette approche évite à la collectivité de devoir « porter le foncier », elle permet de recomposer le site, non pas en imposant le projet aux entreprises, mais en les accompagnant dans une dynamique de tertiarisation déjà engagée, et stimulée par un contexte particulièrement porteur.

La quasi totalité des entreprises du site ou des foncières ont accepté de jouer le jeu : les premières se réinstallent dans des locaux tertiaires neufs, les secondes font construire de nouveaux immeubles de bureaux et cèdent des droits à construire à des promoteurs immobiliers spécialisés en logement.

UNE CHARTE DE QUALITÉ URBAINE DURABLE

Sur le plan de la qualité urbaine, la ZAC d'incitation offre les mêmes garanties qu'une ZAC classique. Une charte de qualité urbaine durable sert de référence pour la rédaction de cahiers de prescriptions urbaines et architecturales annexés aux cahiers des charges de cession de terrains. Ces cahiers des charges sont liés aux emprises foncières et s'appliquent aux mutations successives. Outre les préconisations relatives à la qualité environnementale des projets, la charte de qualité urbaine durable insiste particulièrement sur les facteurs qui contribuent à « l'envie de vivre » à Massy, la qualité des espaces publics, celle de l'architecture et celle des logements.



LA PLACE NELSON MANDELA

À la jonction de plusieurs quartiers, la future place Nelson Mandela marque l'entrée nord-est d'Atlantis.

Généreusement végétalisée, elle organise la circulation fluide et sécurisée des automobiles, cycles et piétons. Les places de stationnement et voies de circulation douce sont convertibles en espace événementiel pour les besoins du quartier.

1. **Parc Ampère**
Florence Mercier, paysagiste
2. **Place Nelson Mendela**
Pierre Gangnet
architecte urbaniste
3. **Mail Commandant Cousteau**
Jacqueline Osty, paysagiste
4. **Mail Ampère**
Dominique Petermüller
architecte urbaniste



7 HECTARES DÉDIÉS AUX ESPACES VERTS

Mails plantés et grands jardins représenteront près de 7 ha, auxquels s'ajouteront les nombreuses plantations de chaque voie nouvelle ou requalifiée.

Le parc Ampère, îlot vert central du quartier Atlantis, a été pensé comme un fragment de nature au cœur de la ville. Sur 1,5 ha, boisé de près de 300 arbres, il abrite une grande diversité végétale favorable à la biodiversité. Ce « jardin à vivre » s'adapte aux usages et pratiques des habitants auxquels il propose des espaces différenciés.

Plusieurs mails généreusement végétalisés et jalonnés de bancs ou de squares structurent un réseau de circulations douces (piétons et vélos) sécurisé, continu et convivial, fil rouge entre les différents secteurs d'Atlantis. Le mail Ampère constitue une grande promenade jardinée reliant l'avenue de Paris au parc Ampère. Le mail Commandant Cousteau est le support d'un grand jardin (8 800 m²).



SÉCURISER LA MUTATION DES SOLS INDUSTRIELS

Toutes les obligations faites aux opérateurs immobiliers en termes d'études et de protection vis-à-vis de la pollution sont inscrites dans le PLU. Elles ne concernent pas seulement les installations classées, mais aussi les sites « quelconques », pour lesquels la loi ne prévoit rien alors qu'ils sont concernés par la pollution de la nappe et parfois des sols. Les études sont systématiquement contre-expertisées avant délivrance des permis de construire, et des servitudes d'utilité publique pérennisent les obligations lors des mutations successives.



DES RÉSULTATS RAPIDES ET ENCOURAGEANTS

VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EXOGÈNE

Au départ, la tertiarisation de l'ancienne zone d'activité a surtout été le fait d'entreprises déjà présentes sur le site. C'est le cas de Thales, Sanofi-Aventis, Safran, CGG et Alstom. Ce redéploiement économique endogène, qui était l'un des objectifs affichés de l'opération, est donc à mettre à son actif.

Une nouvelle étape a été franchie avec la décision de Carrefour d'installer à Massy son nouveau siège social, soit plus de 4 000 emplois, dans un ensemble de 80 000 m² SDP réalisé par Colony Capital avec Atelier 115. L'arrivée en juin 2014 du deuxième groupe mondial de distribution a marqué le passage à un développement exogène par l'accueil de grands comptes.

Près de 300 000 m² de bureaux ont été construits depuis 2000 à Massy Atlantis, sur une capacité atteignant 750 000 m² à terme.

LA MIXITÉ URBAINE EN MARCHÉ

Si Massy Atlantis devient un pôle tertiaire majeur, ce poids n'en fait pas pour autant uniquement un quartier d'affaires. C'est une vraie ville qui se construit, une ville mixte dont la fonction d'accueil d'activités économiques n'est qu'une des composantes.

Sur les 4 000 logements prévus (soit 10 000 habitants), 3 500 ont déjà fait l'objet d'un permis de construire. Près de 2 900 logements ont été livrés et presque une centaine sont en cours de réalisation, les travaux d'équipements et espaces publics avançant parallèlement.

Le projet urbain a aujourd'hui atteint un développement suffisant pour engager une nouvelle étape, la réalisation de son centre, autour de la Place du Grand Ouest.



DATES CLÉS

Atlantis est entré en phase opérationnelle en 2006. Après une période de mise au point des projets sur de nombreux terrains, l'attribution des charges foncières à des opérateurs immobiliers a été rapide.

2000-2002

Premières études urbaines

2003-2004

Création des trois ZAC

2006-2011

Relocalisation d'Ericsson, CGG (ex-Veritas), Safran et Alstom

2009

Livraison des premiers espaces publics

2010

Accueil de Sanofi Aventis

2012

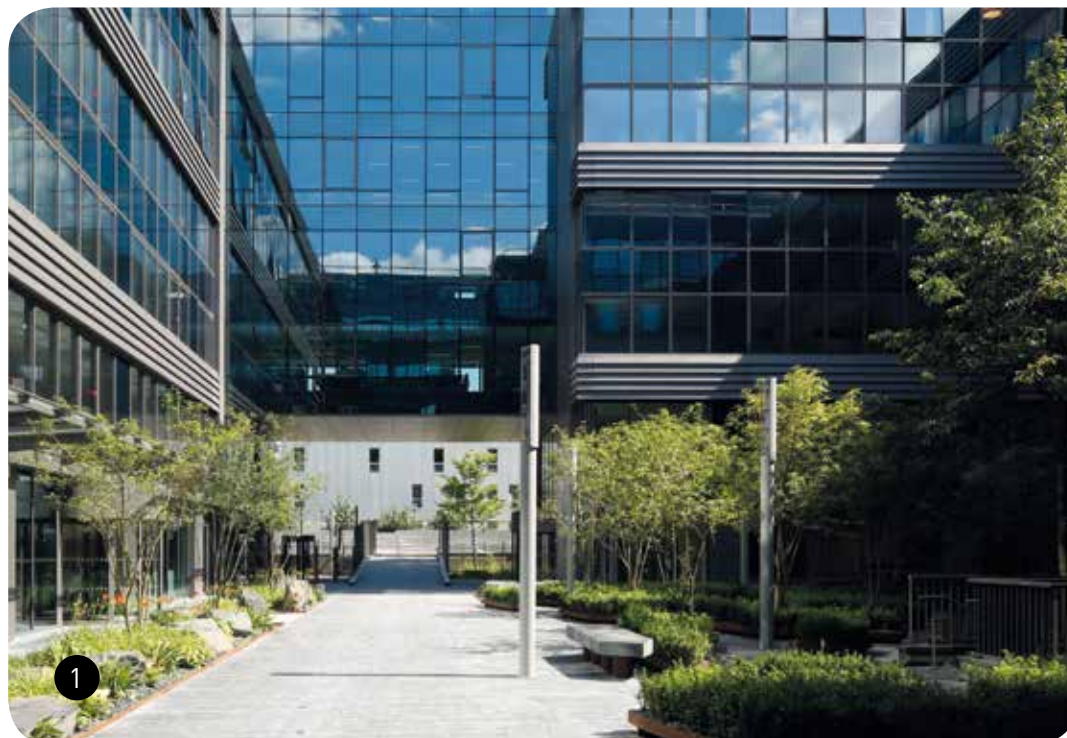
1 300 logements livrés

2014

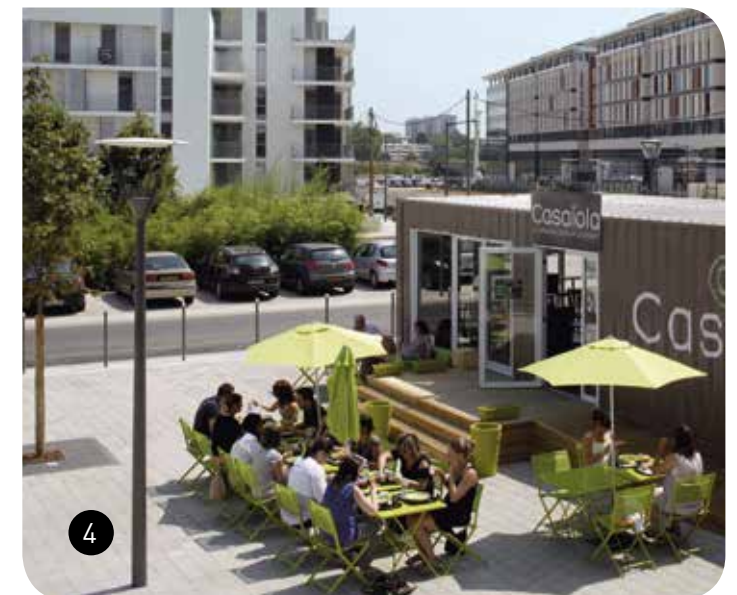
Installation du siège social de Carrefour

2015

Démarrage des travaux de la Place du Grand Ouest



1. Siège social Carrefour
Atelier 115, architecte
2. Logements
François Leclercq, architecte
3. Logements
Babin Renaud architectes
4. Restaurant éphémère



La Place du Grand Ouest, nouvelle centralité accrochée aux gares, sera une porte d'entrée dans Atlantis, dans Massy et dans le Grand Paris.

UN PROJET À FORTS ENJEUX

UN ESPACE URBAIN STRATÉGIQUE

La Place du Grand Ouest désigne l'espace urbain reliant les gares, situées avenue Carnot, à l'avenue de Paris. Sa situation lui confère des vocations multiples et complémentaires, à différentes échelles.

À l'échelle d'Atlantis

Devenir le pôle d'animation de Massy Atlantis en offrant aux habitants et salariés une offre de commerces, de services et de loisirs importante.

Assurer la connexion des avenues Carnot et de Paris.

À l'échelle de Massy

Constituer un centre-ville contemporain, relié au quartier Vilmorin et à l'ensemble du secteur ouest de la ville par la passerelle piétonne enjambant le faisceau ferré.

À l'échelle du Grand Paris

Polariser, autour du pôle multimodal, une densité urbaine cohérente avec l'offre de transport, comme le prescrivent le SDRIF et la loi du Grand Paris.

Faire émerger la Porte Sud du Grand Paris en créant un lieu reconnu, attractif et fédérateur pour tous les usagers du Sud francilien, en particulier Orly et le plateau de Saclay.

UN DIALOGUE CONSTRUCTIF APPROFONDI

Les enjeux et la complexité particulière du projet ont conduit la Ville et l'aménageur à maîtriser ici le foncier en vue de le revendre à un opérateur immobilier.

En octobre 2010, la SEMMASSY lançait une consultation d'opérateurs économiques pour réaliser :

- un centre de congrès
- des équipements de loisirs dont un multiplexe de cinéma
- un hôtel
- une école maternelle
- un parc de stationnement ouvert au public
- des logements
- des commerces

Le cahier des charges de cette mise en concurrence laissait aux candidats une relative liberté de proposition, tant en ce qui concernait la programmation que le parti urbanistique. Une première phase a permis à six candidats de présenter une pré-offre, à partir de laquelle trois d'entre eux ont été pré-sélectionnés pour participer à un dialogue constructif :

- Altarea Cogedim / Agences Élisabeth et Christian de Portzamparc
- BNP Paribas Immobilier / Floris Alkemade, François Leclercq, Beal & Blanckaert
- Interface (goupement de Sodearif, Bouygues Immobilier, Sogeprom et Bouwfonds Marignan) / Christian Devillers

Le dialogue visait à approfondir l'offre de chacun des opérateurs dans sa logique propre : trois projets différents ont donc été amendés et précisés parallèlement avec chacune des équipes. Cette phase de travail a donné lieu à de multiples itérations, permettant d'ajuster simultanément le programme, sa traduction urbaine et architecturale et son modèle économique, puisque l'opérateur assurera non seulement la construction de l'ensemble, mais aussi l'investissement et l'exploitation des équipements marchands (centre de congrès, hôtel, loisirs et commerces).

LE CHOIX D'UN PARTENAIRE : ALTAREA COGEDIM

Au terme de ce dialogue, qui aura duré six mois, les trois projets présentés au jury de la consultation avaient donc été étudiés dans toutes leurs dimensions, de manière à rendre le choix le plus clair et transparent possible. Le 22 décembre 2011, le jury présidé par le maire de Massy a reconnu la grande qualité des trois offres et s'est prononcé en faveur du projet d'Altarea Cogedim avec l'Agence Élisabeth et Christian de Portzamparc.

Altarea, troisième foncière commerces de France, a acquis Cogedim en 2007 et intervient depuis lors également en promotion de logements et de bureaux. Cogedim est devenu le troisième promoteur en France (en valeur). Le groupe Altarea Cogedim dispose de l'ensemble des savoir-faire pour développer des projets immobiliers mixtes comportant commerces, logements, bureaux et hôtel.



RÔLES RESPECTIFS DE L'AMÉNAGEUR ET DE L'OPÉRATEUR

La SEMMASSY, en qualité d'aménageur du quartier Atlantis, assure la maîtrise foncière, la cession des îlots à l'opérateur, la réalisation des infrastructures publiques et l'ensemble de la coordination nécessaire à la mise en œuvre du projet. L'opérateur Altarea Cogedim mène l'ensemble des études nécessaires à la réalisation du programme, le réalise et le cède aux investisseurs et acquéreurs.



GARE TGV



ARCHITECTES

- Christian de Portzamparc
- Élizabeth de Portzamparc
- Atelier VongDC
- Agence Badia Berger



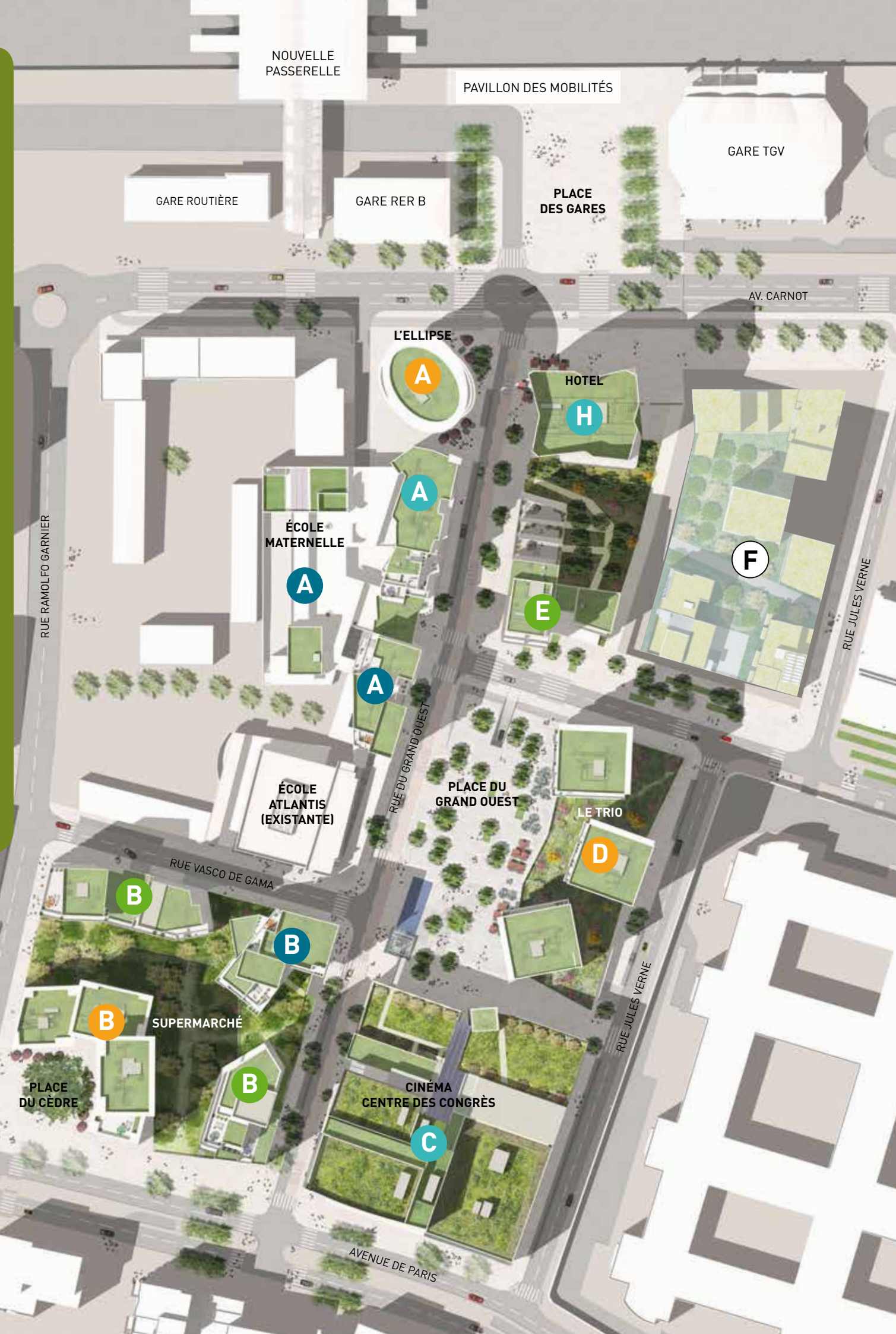
DÉTAIL PAR ÎLOT

- H** Hôtel, 153 chambres
- A** 33 logements libres
- A** 82 logements sociaux
- A** 47 logements libres
- A** École maternelle
- B** 48 logements libres
- B** 66 logements libres
- B** 59 logements libres
- B** 24 logements libres + 86 logements en résidence seniors
- C** Centre de congrès, cinéma
- D** 156 logements
- E** 67 logements libres

Commerces en RdC

Tranche à venir

- F** 200 logements et commerces en RdC



UN PROGRAMME MIXTE DE PRÈS DE 100 000 M², DONT PLUS DE 850 LOGEMENTS À TERME

PLACE DU GRAND OUEST

DES PARTENAIRES IMPLIQUÉS

Les atouts du projet ont permis à Altarea Cogedim de réunir sans tarder ses partenaires financiers et opérationnels. La présence de l'investisseur institutionnel Crédit Agricole Assurances, premier assureur en France, de Pathé et de Carrefour attestent la confiance des acteurs économiques dans l'opération. Outre un grand nombre de logements et le cinéma, l'investisseur s'est porté acquéreur du futur centre de congrès et pour lequel des discussions sont en cours avec plusieurs exploitants potentiels. Cette confiance est une des grandes forces du projet, qui s'achemine grâce à elle vers une réalisation rapide. De son côté, la ville de Massy est en train de mettre en place la délégation de service public pour l'exploitation du parc de stationnement public, dont le titulaire devrait être connu durant l'été 2015.



MAÎTRE D'OUVRAGE, INVESTISSEURS ET EXPLOITANTS

Altarea Cogedim assure la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble du programme, dont les composantes suivantes sont destinées en VEFA à :

Crédit Agricole Assurances
389 logements libres, centre de congrès, cinémas et commerces

I3F
26 logements sociaux

Pierres & Lumières
56 logements sociaux

La ville de Massy
École et parc de stationnement public

Exploitants
Pathé pour le cinéma
Carrefour Market pour la moyenne surface alimentaire
Cogedim Club pour la résidence pour seniors



PROGRAMME (EN M² DE SDP)

Îlots en cours de réalisation

Logements libres (586)	39 695
Logements sociaux (82)	5 122

Total logements 44 817

École maternelle (9 classes) 2 119

Commerces (27 dont un supermarché) 7 305

Cinéma (9 salles) 7 237

Centre des congrès (600 places) 5 400

Hôtel 4 étoiles (153 chambres) 6 403

Parc de stationnement 1 500 places dont un parc public de 550 places

Total 1 73 281

Tranche à venir

Logements (200) 13 250

Commerces 1 100

Total 2 14 350

Total général 87 631

Plus de 850 logements

UN « SYSTÈME » DE PLACES RELIÉES PAR UNE ÉPINE DORSALE

Le projet conçu par les Agences Élisabeth et Christian de Portzamparc (A/ECDP) définit un système de places et de rues prolongeant les voies existantes :

La place des Gares offre une compréhension immédiate des lieux, particulièrement aux usagers du système de transport, auxquels elle révèle la dimension métropolitaine du hub de Massy. La place des Gares crée en outre un événement sur l'avenue Carnot et marque l'entrée nord du nouveau quartier.

La place du Grand Ouest, au centre, assume l'image d'un centre assez dense de très grande ville. L'espace public avec ses cafés et brasseries, est cadré par des bâtis de hauteurs diverses et dont les orientations favorisent l'ensoleillement et la présence généreuse de ciels. Elle est située au débouché du mail Atlantis.

La place du Cèdre anime l'angle de l'avenue de Paris et de la rue Ramolfo Garnier sur un mode plus intime, qui en fait un espace à l'échelle du quartier.

La rue du Grand Ouest, qui relie les avenues Carnot et de Paris, est l'épine dorsale de l'ensemble.



L'Atelier Christian de Portzamparc, fondé en 1980 à Paris, rassemble plus de 100 personnes et construit dans le monde entier. La ville est un sujet central de son travail, où dominent trois thèmes majeurs : les bâtiments symboles, les tours et les quartiers. Christian de Portzamparc, Pritzker Price en 1994, Grand Prix de l'urbanisme en 2004, est à l'origine d'une vision renouvelée de la structure urbaine, l'îlot ouvert. Il réalise actuellement Casarts à Casablanca (le plus grand théâtre d'Afrique), le centre culturel de Suzhou (Chine), plusieurs tours à New-York, le stade Arena à La Défense...

Place du Cèdre
Le développement majestueux du grand cèdre (existant) annonce l'ambiance végétale caractéristique de l'ensemble d'habitations.



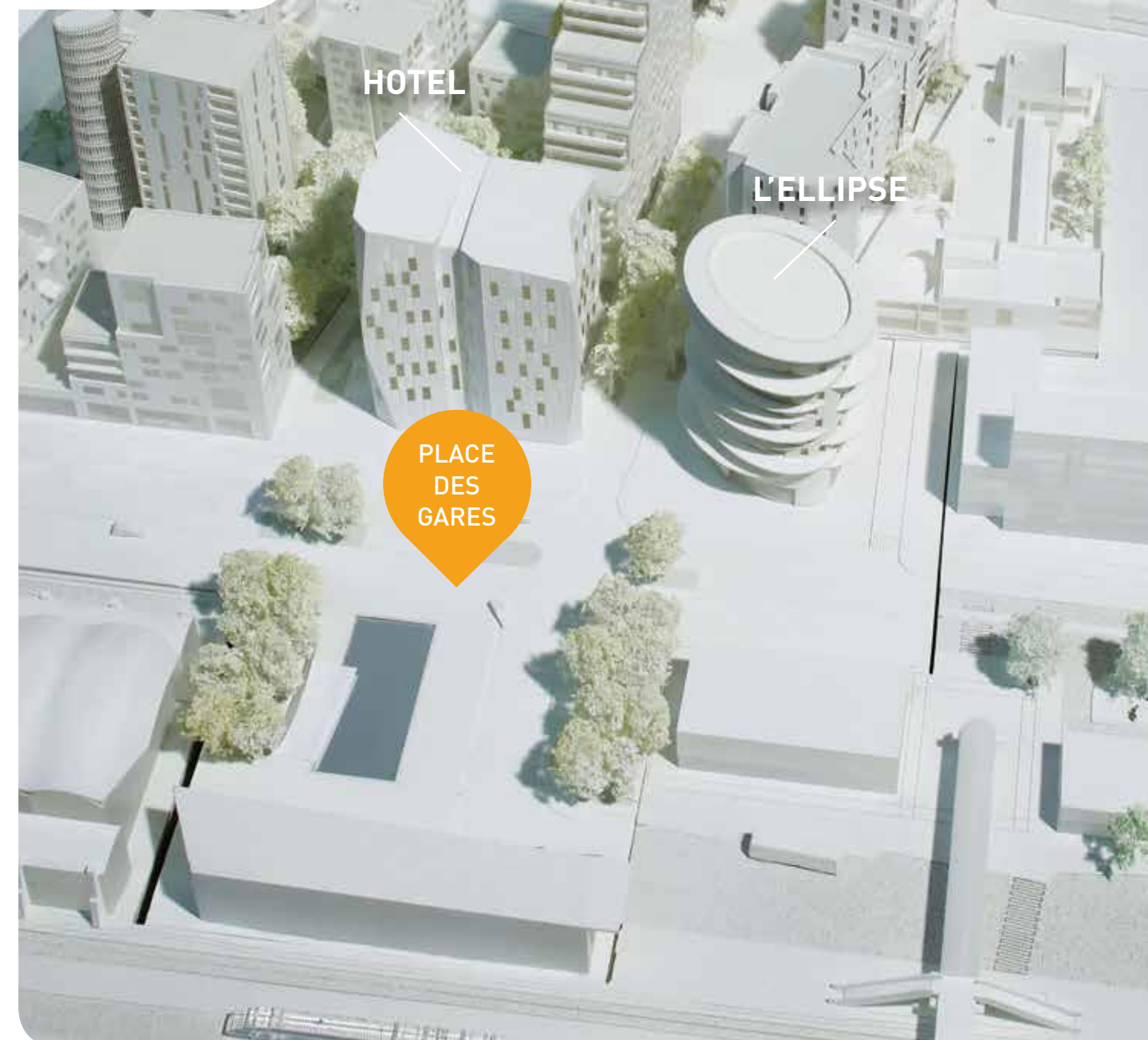
UN QUARTIER CONÇU COMME UNE SÉQUENCE
« Nous proposons en fait un système de places se succédant entre la gare et l'avenue de Paris, afin d'affirmer une centralité fluide qui se dissémine et se lie au quartier en le ponctuant de lieux publics marquants, attirants et très repérables depuis tous les parcours. Ce système de places structure les lieux et établit une hiérarchie dans les usages, la place des Gares étant grand-parisienne, celle du Grand Ouest étant un cœur du rhizome sud*. La place du Cèdre installe une intimité remarquable sur le carrefour de la rue Ramolfo Garnier et de l'avenue de Paris. Deux attaches majeures du quartier à la ville, au nord et au sud du site, sont ainsi définies par deux places et, de loin, des signes appellent et polarisent les parcours. Ce n'est pas un secret, l'animation urbaine est faite d'habitants et de flâneurs qui marchent, et il faut présenter tous les cinquante mètres l'apparition d'événements visibles, de perspectives et de visions proches ou lointaines, de surprises qui soient propres à faire se mouvoir l'animal humain. Avec ce chapelet de places, le futur quartier est ainsi pensé comme une séquence, un film que l'on pourrait voir selon plusieurs montages, un parcours offrant partout des vues proches et lointaines, ce qui ménage des découvertes. »

Christian de Portzamparc
Architecte urbaniste

* dans son travail sur le Grand Paris, l'urbaniste a développé le concept de rhizome, « réseau entre pôles urbains de la périphérie qui échappent aujourd'hui à la logique centrifuge qui a caractérisé longtemps Paris à partir de son centre historique. »

DEUX PLACES « EN TANDEM », IDENTIFIÉES PAR DES BÂTIMENTS REMARQUABLES

L'hôtel et l'immeuble dit « L'Ellipse », qui bordent la place des Gares, s'élèvent comme un double signal à la porte du quartier. Entre eux s'ouvre la rue du Grand Ouest ; le regard est d'emblée attiré par la deuxième place, celle du Grand Ouest, au fond de laquelle se détache l'îlot du cinéma et du centre des congrès, avec ses totems. De format similaire, les deux places fonctionnent en tandem, chacune possédant son caractère propre. À noter que la réalisation de la place des Gares sera lancée ultérieurement.



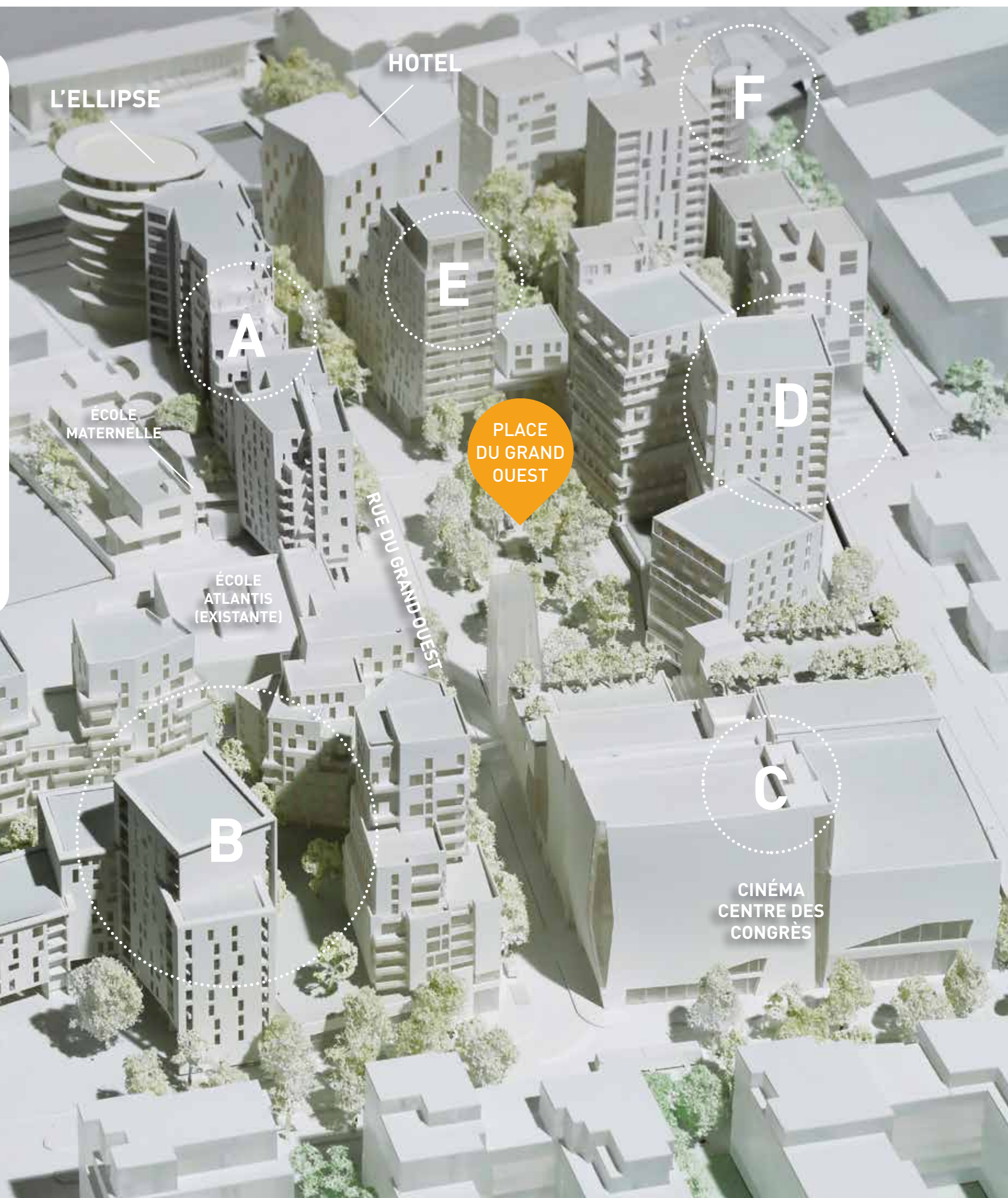
AU NORD, la rue du Grand Ouest est bordée par les îlots de logements A et E.

L'ESPACE PUBLIC s'ouvre en place, marquée à l'est par l'îlot D, trois petites tours posées sur un socle linéaire qui assure une continuité de façade à rez-de-chaussée.

AU SUD, la place est fermée par l'ensemble que forment le cinéma et le centre de congrès, qui se partagent l'îlot C.

L'ÎLOT B offre des vues sur un grand jardin intérieur. Deux volumes se font écho et encadrent le volume bas de l'école existante.

L'ÎLOT F, mutable à court terme, a été inclus dans le périmètre d'étude mais ne fait pas partie de l'opération en cours de réalisation.



UNE INTENSITÉ URBAINE ADOUCIE PAR DES ÎLOTS OUVERTS

Proche des gares, la Place du Grand Ouest a vocation à recevoir une programmation relativement dense. Le principe de l'îlot ouvert développé par Christian de Portzamparc permet d'assembler des bâtiments et des programmes distincts et de « rythmer de soleil des rues qui ne sont pas des corridors ». La morphologie de chaque îlot est définie en regard de sa situation particulière au sein d'une composition d'ensemble où rien n'est laissé au hasard, et où des hauteurs et des volumes différents se lient, se répondent ou contrastent.

L'hôtel fait face aux gares tandis qu'à l'autre extrémité du projet le centre de congrès et le cinéma se partagent un îlot compact accessible depuis la place du Grand Ouest et l'avenue de Paris. Les logements et les commerces se répartissent sur l'ensemble du quartier.

Les rez-de-chaussée permettent l'installation continue de commerces tout au long de l'espace public. L'échelle du piéton trouve ainsi sa place et l'intensité de ce cœur de ville est mise en valeur.



LE CONCEPT D'ÎLOT OUVERT

Dans un îlot ouvert, la limite entre espace public et espace privé existe sans être nécessairement matérialisée par un front bâti. Discontinu et non linéaire, celui-ci ouvre des vues dont bénéficient les occupants comme les passants, et laisse la lumière entrer à l'intérieur de l'îlot. La hauteur et l'orientation des volumes qui le composent varient suivant le contexte et lui donnent une identité propre.

GRAND OUEST, PLACE CENTRALE D'ATLANTIS

L'aménagement de la place du Grand Ouest laisse percevoir deux échelles : celle de l'espace délimité par les bâtiments qui l'entourent, et celle du plateau le plus animé, face au centre de congrès et au cinéma, qui accueille les terrasses des restaurants.

Le choix des matériaux et le traitement des sols singularisent la place du Grand Ouest tout en l'inscrivant dans le système urbain d'Atlantis. La rue du Grand Ouest possède un trottoir en pavés de béton et bordure de granit, signature des espaces publics d'Atlantis. La hauteur des arbres et leur implantation sont réglées de manière à libérer la vue sur les rez-de-chaussée.



UN ESPACE EMBLÉMATIQUE À PARTAGER

Le traitement de l'espace public de la place du Grand Ouest revêt une importance majeure. Avec les bâtiments qui l'entourent, il participe à la création d'un lieu remarquable et remplit des fonctions multiples, auxquelles l'équipe de concepteurs, dirigée par l'agence Péna Paysages, s'est attachée à répondre.

Identité

Lieu emblématique, la place du Grand Ouest reçoit un traitement qualitatif, singulier tout en se raccordant de manière naturelle au réseau des espaces publics plus ordinaires du quartier d'Atlantis.

Nature

Objet de désir toujours réaffirmé des citoyens, la végétation y occupe une place de choix, avec une trentaine d'arbres de belle taille. Une couche de terre sépare le parc de stationnement souterrain du sol de la place, cette nappe pédologique permettant aux arbres de développer un puissant système racinaire et un généreux port aérien.

Animation

La place conserve de grandes emprises minérales où accueillir les piétons et les animations événementielles, attachées par exemple au centre des congrès, et terrasses de restaurants. Espace ouvert et lisible, propice à l'activité commerciale des rez-de-chaussée, elle met en valeur les grands équipements que sont le centre de congrès et le cinéma.

Partage

La priorité est accordée aux piétons, la vitesse étant limitée à 30 km/h sur les voies circulées. La rue du Grand Ouest offre une voie automobile et un site propre de BHNS (voie réservée à un bus à haut niveau de service). Une piste cyclable dessert la place au nord (avenue Carnot). Hormis une dizaine de places de livraison mutualisée, le stationnement s'effectue sur trois niveaux souterrains, un public et deux mutualisés entre l'ensemble des programmes immobiliers.



C'EST LE SENS DU LIEU QUI DÉTERMINE SON TRAITEMENT

« La place du Grand Ouest doit développer une identité particulière, ni une pseudo-parisienne, ni banlieusarde. Cela passe d'abord par l'architecture. Nous, paysagistes, intervenons sur des éléments moins manifestes. Nous cherchons simplement à créer un bel espace, bien maîtrisé et pérenne. Il fallait d'ailleurs éviter un luxe ostentatoire, même pour cet endroit exceptionnel, et trouver les solutions de continuité avec les espaces publics qui relient la place au reste du quartier. Ce qui est important, c'est que les gens perçoivent immédiatement le sens du lieu ; c'est lui qui détermine le traitement de l'espace. Notre rôle est de rendre les usages évidents en structurant l'espace par exemple par l'emmarchement qui dessine proprement un plateau. Le challenge du paysagiste urbain, c'est aussi de faire sentir une présence naturelle la plus forte possible avec peu de surface disponible. »

Michel Péna
Paysagiste



L'agence Péna Paysages, existe depuis plus de 30 ans à Paris. Dans son travail sur les espaces urbains, elle tente de rapprocher les notions de ville et de jardin, et d'accroître la richesse des environnements à vivre, tant en termes de biodiversité que d'usages et de population. Péna Paysages travaille actuellement sur de grands projets de parcs et jardins publics, tel que le cimetière paysager de La Baule, et sur différents projets urbains : Plateau des Capucins à Brest, Ivry-Confluence, Hautes-Noues à Villiers-sur-Marne, centre-ville de Vincennes...



L'équipe de maîtrise d'œuvre de l'espace public de la place du Grand Ouest comprend :
Péna Paysages : mandataire
Élizabeth de Portzamparc : design de mobilier urbain
BATT : bureau d'études techniques d'infrastructure
Coup d'éclat : concepteurs lumière
JML : fontaines



Le miroir d'eau, transformable, offre une animation urbaine facile d'entretien. Il se vide facilement pour permettre l'utilisation de l'emprise correspondante à des fins événementielles.



**NOBLESSE DE LA PIERRE,
DOUCEUR DU VÉGÉTAL ET
FLEXIBILITÉ DE L'ESPACE**

Le sol du plateau piétonnier est dallé de pierre naturelle, matériau noble très résistant et peu poreux. Le calepinage assemble des pierres de format unique, 120 x 60 cm, présentant de légères variations de teinte.

La palette végétale comporte des chênes (rouge d'Amérique, des marais, bambou, vert) et une variété de prunus (cerisier Yoshino) offrant une diversité de développements et de teintes. L'implantation des arbres, d'apparence aléatoire, est conçue pour laisser libres des emprises suffisantes pour accueillir différentes manifestations (spectacles, brocantes...) devant le cinéma et le centre des congrès.

DE FORTES IDENTITÉS ARCHITECTURALES FÉDÉRÉES PAR UNE HARMONIE DE COULEURS ET DE MATÉRIAUX

DE GÉNÉREUSES OUVERTURES SUR L'EXTÉRIEUR

Cet immeuble conçu par Marie-Hélène Badia s'élève au croisement de la rue du Grand Ouest et du mail Atlantis (lot E). Il affirme son asymétrie entre deux plans minéraux parallèles, les places des Gares et du Grand Ouest. De nombreux espaces extérieurs, terrasses, balcons et loggias, prolongent les appartements. Une façade oriente une collection de terrasses en cascade. En soubassement, les commerces animent la place dans un volume vitré de double hauteur.

Dans une vision moderne de la ville, et à la faveur d'une combinatoire programmatique riche, le projet de la Place du Grand Ouest développe une diversité architecturale affirmée. Christian et Élisabeth de Portzamparc ont conçu la forme urbaine de ce morceau d'Atlantis ainsi que plusieurs des bâtiments qui le composent. Ils se sont associés les talents de deux agences d'architecture, Badia Berger et VongDC. Cette équipe resserrée a conçu l'ensemble des projets immobiliers et des équipements de la Place du Grand Ouest.

Leur diversité est tempérée par l'harmonie et les enchaînements de couleurs et de matériaux, qui donne sa cohérence à l'ensemble : béton gris clair, enduits blancs, rouge de Venise et bronze rouge, métal gris argenté et bois sombre. Une peau en béton matricié type pierre, d'un gris bleuté clair, unifie les façades des immeubles de logements sur la rive est de la rue du Grand Ouest, le mail Atlantis et la rue Vasco de Gama, et se prolonge en partie sur le socle de l'îlot D et de celui du cinéma et du centre de congrès. Sur la rive ouest de rue du Grand Ouest, les matériaux déclinent des teintes allant du blanc au gris argenté et à l'anthracite. Les enduits rouges se trouvent notamment à l'intérieur des îlots.



Élisabeth de Portzamparc
a créé son agence d'architecture en 1987. Ses projets recherchent l'allègement des masses, la pureté et l'économie des formes et entretiennent une relation forte avec le paysage urbain. Elle travaille aujourd'hui sur la gare emblématique du Bourget, le Grand équipement documentaire d'Aubervilliers, le Musée de la romanité à Nîmes et d'autres projets en France, au Brésil, au Maroc, en Chine et aux États-Unis.



TOUJOURS GARDER À L'ESPRIT LA QUALITÉ DE LA VIE QUOTIDIENNE

« Dans l'ensemble, l'architecture des logements est plutôt sobre, sans effets. Nous l'avons voulue rigoureuse, simple, élégante et calme. Et surtout pas uniforme : c'est un quartier neuf que nous créons ; le fait qu'il y ait plusieurs signatures est important car l'impression de « vraie ville » est très liée à la diversité des architectures, qui est le résultat naturel de la construction progressive des villes.

Ce qui donne sa cohérence à cette diversité, c'est le plan masse et ses volumes, je veux parler des îlots ouverts : ils rendent possible la qualité des logements par l'implantation et l'orientation des bâtiments. Ensuite, c'est un travail minutieux que d'adapter la forme des pièces, de veiller à ce que chaque logement ait plusieurs orientations, une loggia, etc. »

Élisabeth de Portzamparc
Architecte urbaniste



L'Atelier Badia-Berger, créé en 1981, est co-géré par Marie-Hélène Badia et Didier Berger. Ils réalisent régulièrement des équipements publics et travaillent actuellement sur de très nombreux programmes d'habitat collectif en région parisienne. Leurs projets s'attachent à concilier la fluidité et la perméabilité du plan, l'ordre apporté par la structure, l'espace comme liberté offerte, la vérité des matériaux et l'empreinte humaine de la mise en œuvre.



L'Atelier VongDC a pour associés principaux Julie Howard et Sam Mays, plus de 20 ans de pratique professionnelle notamment au sein de l'Atelier Christian de Portzamparc. Leur équipe multi-culturelle « fabrique » les projets autour de la qualité des lieux, de l'environnement et du bien-être des habitants dans des contextes urbains denses en France et à l'étranger.

AU NORD, DEUX BÂTIMENTS
REMARQUABLES CADRENT
LA PERSPECTIVE SUR LA PLACE
DU GRAND OUEST



L'HÔTEL :
UN OBJET SINGULIER
QUI SIGNALE LE
QUARTIER DE LOIN

Le volume sculpté et découpé conçu par Christian de Portzamparc fait de ce bâtiment un objet singulier, marquant de sa forme élancée l'entrée dans le quartier. Un parement de plaques de couleur blanche, gris clair ou gris moyen et des ouvertures de dimension unique composent une marquetterie de métal et de verre qui le recouvre entièrement. Une faille verticale marque l'entrée et apporte de la lumière dans les espaces de circulation. Sa façade sur la place des Gares est largement vitrée, des vitrines double hauteur étant réservées à des commerces.

L'ELLIPSE :
UNE INVITATION À ENTRER

Élizabeth de Portzamparc a choisi une forme ellipsoïdale pour l'immeuble de logements qui, avec l'hôtel, cadre la perspective sur la Place du Grand Ouest. À la fois bien intégrée au site et dotée par sa géométrie d'un signe distinctif évident, la petite tour contribue à forger l'image du nouveau centre. L'Ellipse est une invitation à y pénétrer, une articulation renforcée par le décalage des balcons, dont le mouvement dansant guide le regard des piétons. Leurs oscillations horizontales, leurs débords accentuent la légèreté du bâtiment. Près de 300 m² de surfaces commerciales ouvriront sur la place. Façade de béton blanc lazuré, garde-corps et brise-soleil en acier thermolaqué.



L'ESPACE URBAIN SCÉNOGRAPHIÉ PAR UNE ARCHITECTURE SENSIBLE



DEUX ÉQUIPEMENTS SE PARTAGENT UN «VILLAGE DE FORMES»

Le centre des congrès et le cinéma occupent un même ensemble qui ferme la place au sud, chacun disposant d'un grand hall d'entrée transparent dans lequel l'espace public semble se prolonger. Deux totems les signalent, l'un intégré au volume du centre des congrès, l'autre détaché, support d'animation lumineuse et d'information. Christian de Portzamparc a conçu ce projet comme un assemblage de pavillons, un «village de formes» différentes ayant pour point commun des parois latérales en dièdre* : pavillon étiré pour l'entrée

du centre des congrès, aplati pour celle du cinéma, intermédiaire pour les salles. Les teintes alternent entre le blanc, le gris, et l'anthracite en fonction des blocs que forment les salles. Les pavillons prismatiques verticaux et de petits volumes en bardage métallique rouge apportent un rythme et animent les perspectives, tandis que les failles vitrées lumineuses cassent les blocs monolithiques des salles de cinéma et de conférence. L'aspect végétalisé des toitures contraste avec le bardage minéral et métallique de l'ensemble du projet.

* Dièdre : figure constituée de deux demi-plans ayant une arête commune.



TROIS VOLUMES EN QUINCONCE SUR UN JARDIN SUSPENDU

La place du Grand Ouest est tenue par une façade linéaire de commerces, animée de terrasses de cafés et restaurants. Sur ce socle transparent vit un jardin, visible depuis la place, dans lequel sont posées trois petites tours de hauteurs différentes. Un premier bâtiment, en angle et en porte-à-faux sur la place, ouvre la séquence.

Le second, en retrait, fait de la place au jardin suspendu. En résonance avec le premier, le troisième vient cadrer l'espace de la place. Cette disposition offre aux passants des fenêtres vers le ciel. Des jeux de décalages allègent la composition des tours : superposition de volumes simples ou doubles alternant plein (loggia) et vide (balcon), effet de glissement de boîtes les unes sur les autres. Cet ensemble a été conçu par Élisabeth de Portzamparc.



Sur l'avenue de Paris, un commerce se loge dans l'angle sud-ouest du volume du cinéma. La salle des expositions du centre des congrès est largement vitrée sur l'espace public.

L'INTÉGRATION SOIGNÉE DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Outre les grands équipements que sont le centre de congrès et le cinéma, l'opération de la Place du Grand Ouest permet la création d'une seconde école, complétant le groupe scolaire existant, de 82 logements sociaux, d'une résidence pour seniors et de nombreux commerces attendus par la population.

UN ENSEMBLE COMMERCIAL COHÉRENT OUVERT SUR L'ESPACE PUBLIC

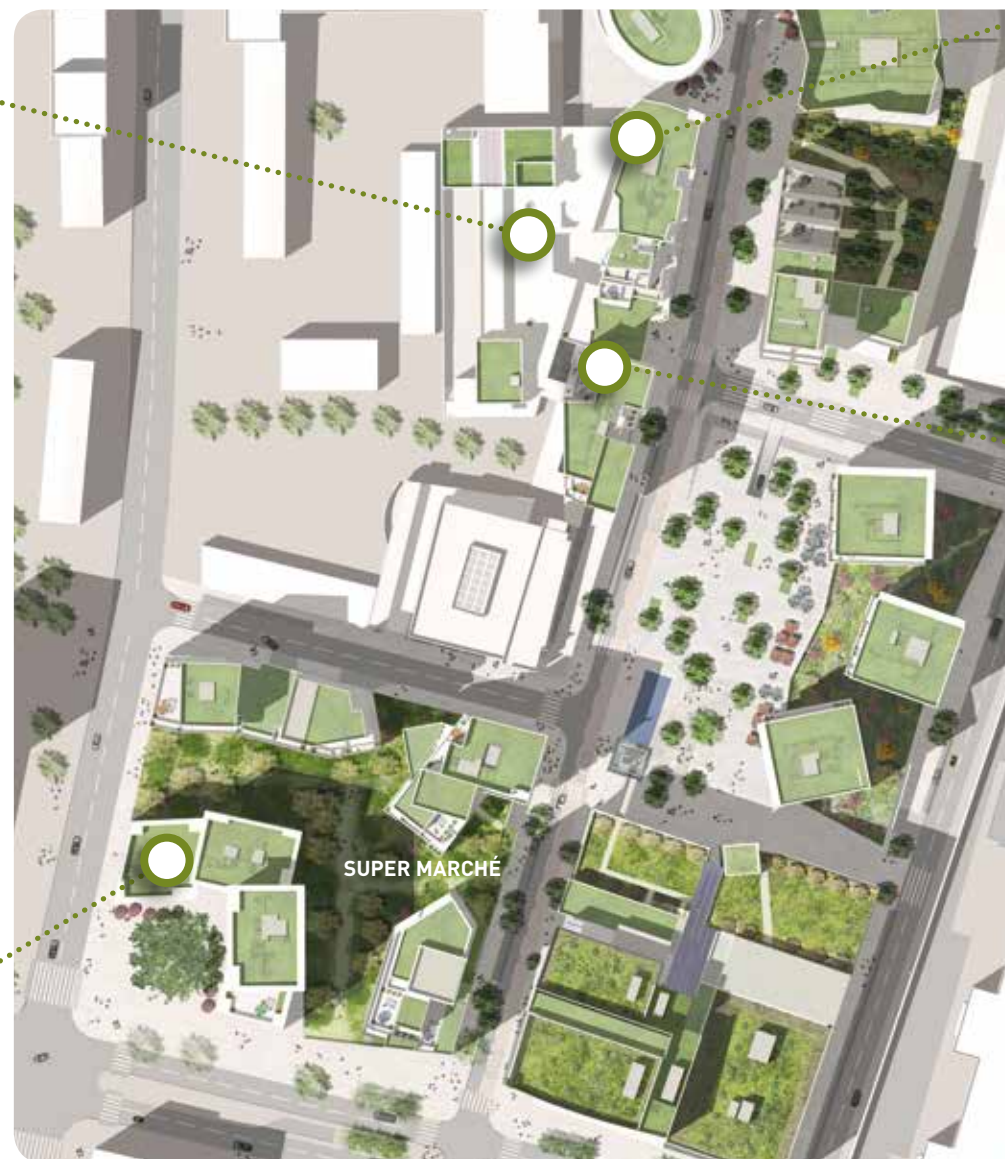
Le volet commercial du projet de la Place du Grand Ouest répond à des enjeux importants et multiples. Au-delà de la création d'une offre attractive, la réussite de l'opération implique une expertise certaine en matière de conception des espaces, de commercialisation et de gestion.

Les commerces, services et restaurants seront choisis pour répondre aux besoins quotidiens des habitants et à ceux des visiteurs, dans le respect des accords avec la Ville et la SEMMASSY, les loyers pratiqués devant permettre la présence de commerces de proximité.



Occupant le rez-de-chaussée des immeubles, les 27 cellules commerciales sont toutes ouvertes sur l'extérieur. Les activités seront implantées selon un plan de merchandising conçu en fonction des flux. Afin d'assurer la cohérence et la qualité architecturale de l'ensemble et un rapport qualitatif à l'espace public, les vitrines partageront un modèle commun, souvent de double hauteur, et une charte d'implantation des enseignes sera respectée.

L'acquisition de l'ensemble des murs commerciaux par Crédit Agricole Assurances facilite la mise en place d'une gestion globale, indispensable au maintien dans la durée d'une offre de qualité adaptée aux attentes des populations concernées. Altarea Cogedim assure la commercialisation des cellules et devrait se voir confier un mandat de gestion par le bailleur.



L'ÎLOT B

L'îlot B comporte un socle sur lequel se déploie un généreux jardin suspendu et qui abrite le supermarché. Son entrée fait face à celle du cinéma. D'autres commerces animent les rez-de-chaussée. La résidence pour seniors se trouve également dans cet îlot.



LA RÉSIDENCE POUR SÉNIORS

Altarea Cogedim créera Place du Grand Ouest une résidence d'appartements privés meublés pour seniors, concept aujourd'hui développé par le groupe. Une équipe présente sur place en permanence apportera aux résidents un ensemble de services adaptés aux besoins spécifiques de cette tranche d'âge. Le restaurant de la résidence, ouvert à tous, participera à l'animation du quartier en favorisant le lien social intergénérationnel.



DES AMBIANCES VÉGÉTALES PERSONNALISÉES, UNIFIÉES PAR UNE MÊME EXIGENCE ÉCOLOGIQUE

Péna Paysages a conçu pour chaque bâtiment un projet paysager particulier, adapté aux vis-à-vis, façades et espaces de dalles et toitures, conçu et géré de la manière la plus écologique possible : entretien limité, végétation résistante et peu exigeante, création d'une diversité écologique.



LA CONCIERGERIE

Elle offrira aux résidents des services gratuits tels que : accès internet, relais colis, renseignements et réservations, courses du quotidien, etc. Des prestations d'aide à la personne (garde d'enfants, ménage, bricolage...) sont également envisagées.



L'ÎLOT A

1. VongDC

Maternelle de 9 classes, composée de volumes à toits-terrasses accessibles et de patios qui maximisent l'éclairage naturel et le rapport à l'espace extérieur. L'ensemble à céder à la Ville comporte un square en cœur d'îlot servant de parvis à l'école.

2. Atelier Christian de Portzamparc

82 logements sociaux et commerces à rez-de-chaussée

3. VongDC

47 logements, la conciergerie et un passage vers l'école





PRINCIPALES ÉTAPES DE TRAVAUX

01/15 → 05/15 Parois moulées et terrassements

06/15 → 09/15 Début du gros œuvre

09/15 → 01/17 Fin du gros œuvre et démarrage des travaux d'aménagement des espaces publics

02/17 → 10/17 Finitions



LIVRAISONS PRÉVISIONNELLES

→ Printemps 2017 Commerces

→ Été 2017 Logements

→ 2017 École et espaces publics

→ 2018 Cinéma et centre de congrès



ACHÈVEMENT DE LA PLACE DU GRAND OUEST PRÉVU EN 2018

Trois ans tout juste après la décision de retenir Altarea Cogedim pour réaliser la Place du Grand Ouest, et à l'issue de nombreuses études de mise au point du projet, le chantier a démarré en janvier 2015 pour s'achever en 2018.

DES AJUSTEMENTS DÉCIDÉS DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES INITIAUX

La mise au point finale du projet n'a pas entraîné de changement majeur, même si les interfaces entre les domaines public et privé (entre parking souterrain et espace public, entre espace public et commerces...) ont donné lieu à de très nombreux échanges.

Les principales évolutions concernent le cinéma, passé de 12 à 9 salles suite à un recours contre l'autorisation d'exploitation, et le stationnement souterrain. Afin de rationaliser l'économie du chantier, la Ville, l'aménageur et le promoteur immobilier ont en effet retenu la solution d'un parking souterrain mutualisé entre l'ensemble des programmes de logements.

L'OPÉRATEUR UNIQUE, UNE SOLUTION EFFICACE

Si les évolutions du projet ont été minimales et rapidement décidées, c'est parce que le dialogue précontractuel, approfondi, avait permis non seulement de valider les équilibres du projet, mais aussi d'établir des relations partenariales solides. Fin 2014, tous les permis de construire étaient définitivement accordés. La présence d'un opérateur unique n'est pas étrangère à cette efficacité. Elle apporte une grande flexibilité aux ajustements qui mettent en jeu plusieurs composantes du projet, comme l'illustre l'exemple du parking mutualisé. Elle est aussi la meilleure garantie de réalisation d'équipements privés tels que le centre de congrès et le cinéma, intégrés dans un calcul financier global.

UNE RÉALISATION PLUS RAPIDE QUE PRÉVU

Initialement prévue en trois phases (hors îlot F), la réalisation de l'opération a finalement pu être lancée en une seule. Elle s'achèvera donc en 2018 au lieu de 2020, d'où des chantiers moins longs et un quartier plus rapidement complet et vivant, avantage majeur pour les futurs habitants et commerçants. Ce lancement global, permis par un fort taux de commercialisation en amont auprès de l'investisseur Crédit Agricole Assurances, est la conséquence directe de la qualité et de la crédibilité du projet de la Place du Grand Ouest. Début 2015, la moitié des logements est commercialisée et la quasi-totalité des autres sont déjà proposés à la vente.



RESPECTER LE VOISINAGE

« Nous nous engageons dans une période de travaux intenses qui doit durer trois ans et nous avons l'ambition d'être « aimable » avec notre voisinage. Cela passe par une foule de règles de conduite de chantier : respect des horaires, protection contre les poussières, engins adaptés, circuit des camions limitant les marches arrière... mais aussi par des efforts constants d'information, d'explication. Les nuisances inévitables seront annoncées à l'avance, pour être mieux vécues. Nous faisons déjà en sorte d'expliquer, de montrer ce qui se passe. C'est un enjeu important car l'appropriation d'un nouveau quartier commence durant la phase de travaux. Nous ne voulons pas rater ce moment. »

Willem Pauwels
Directeur de la Semmassy



UNE COMMUNICATION PARTAGÉE

La SEMMASSY et Altarea Cogedim mutualisent leurs efforts de communication : local partagé entre bulle de vente et espace d'information sur le quartier Atlantis ; rencontres régulières avec les enseignants et parents d'élèves de l'école ; lettres d'information conjointes adressées aux riverains...



massy porte sud grand paris



LA SEMMASSY

UNE ENTREPRISE PUBLIQUE LOCALE DANS TOUS LES SENS DU TERME

La SEMMASSY est une entreprise publique locale d'aménagement et de construction, définition dont elle revendique pleinement chaque vocable. Son statut d'entreprise (société anonyme) lui confère souplesse et réactivité. Son actionnariat à majorité publique la dédie au service de l'intérêt général. Elle s'attache à comprendre en profondeur le territoire sur lequel elle intervient pour y développer des solutions sur mesure.

UN CRÉATEUR DE TERRITOIRES URBAINS

Créée en 1983 pour répondre aux besoins d'aménagement urbain de Massy, la SEMMASSY a acquis ses nombreux savoir-faire en menant de grands projets, tels que le quartier Vilmorin, ou en participant à des opérations phares, comme la restructuration du pôle multimodal de Massy, la plus importante de ce type en Ile-de-France, en collaboration avec la SNCF, RFF et la RATP. Ces savoir-faire trouvent aujourd'hui leur application dans des opérations innovantes en termes de montage (Atlantis), atypiques par leur rayonnement (Place du Grand Ouest), complexes par leur statut patrimonial et leur dimension commerciale (Franciades Opéra).

Outre les expertises techniques qu'elle sait mobiliser, la SEMMASSY est également très impliquée dans deux domaines :

- la qualité urbaine et architecturale, le confort d'usage, l'identité des lieux, sans lesquels il n'y a pas de plaisir d'habiter, d'une part,
- la prise en compte des réalités locales, des attentes des collectivités, des habitants et des entreprises d'autre part.

L'une comme l'autre de ces exigences requièrent un savoir-faire du management de projet, par le dialogue notamment, auquel la SEMMASSY est très attachée car il est le garant, in fine, de la bonne appropriation des projets par tous ceux auxquels ils sont destinés.

TROIS TYPES D'INTERVENTION

La SEMMASSY agit en qualité d'aménageur dans le cadre de concessions d'aménagement, en qualité de mandataire de maîtres d'ouvrage d'équipements ou d'espaces publics, et en qualité de conseil sur des projets urbains en gestation.

Les opérations d'aménagement

La SEMMASSY est l'aménageur d'une vingtaine de ZAC, créées principalement dans le cadre des projets Vilmorin, Atlantis, Franciades Opéra et Massy-Europe.

Les opérations de construction et d'infrastructures

Elles portent notamment sur le pôle multimodal de Massy, le parc de stationnement public de Vilmorin, une crèche et un gymnase pour le quartier Atlantis ou encore l'extension du parc Georges Brassens. En 2011, la SEMMASSY s'est vu confier deux mandats par la communauté d'agglomération Europ'Essonne pour la requalification des zones d'activités économiques de la Vigne-aux-Loup et Morangis, ainsi que pour la réalisation d'aménagements cyclables répartis sur l'agglomération. Elle gère également la transformation du parc d'activités de Morangis.

Les études et le conseil

Les études menées par la SEMMASSY concernent le réaménagement des rives de la RD188 en boulevard commercial urbain et le projet des secteurs Vilmorin 4 & 5 à Massy. En 2012, elle obtient une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la préparation de la formation d'une délégation de service public de stationnement à Massy. Elle assiste également, depuis 2014, la ville de Champlan pour la mise en œuvre de son projet urbain. Enfin, elle gère pour le compte de la communauté d'agglomération Europ'Essonne une mission préopérationnelle de développement de sites localisés à Montlhéry et à La Ville-du-Bois le long de la RN20.



STATUT ET ORGANISATION

La SEMMASSY est une entreprise publique locale (EPL) d'aménagement et de construction, au capital de 884 500 euros porté par la Ville de Massy (67,76%), BNP Paribas (14,8%), la Caisse des Dépôts et Consignations (14,0%) et d'autres partenaires locaux.

- **Président du conseil d'administration :** Bernard Laffargue, représentant élu de la Ville de Massy
- **Directeur :** Willem Pauwels
- **Directrice adjointe :** Nelly Pinaud
- **Effectif :** 16 personnes



LES RÉALISATIONS : CHIFFRES CLÉS

- Plus de 20 projets en cours
- Plus de 4 500 logements construits récemment et en cours de construction
- Plus de 500 000 m² SHON de bureaux construits récemment et en cours de construction
- Bilans cumulés des opérations d'aménagement en cours : 390 millions d'euros HT



85, avenue Raymond Aron
91300 Massy
tél. + 33 (0)1 60 11 35 34
www.semmassy.fr

