

# LE QUARTIER ATLANTIS A MASSY (91) PRIORITE A LA QUALITE DE VIE



*De par sa situation géographique, Massy se place au cœur du futur Grand Paris. Bénéficiant d'atouts incontestables avec un réseau de transports exceptionnel, un centre-ville agréable et la proximité de l'opération d'intérêt national (OIN) du plateau de Saclay, la ville jouit d'une excellente attractivité naturelle. Ce contexte favorable incite les entreprises à s'implanter sur ce terreau déjà fertile en activités. La synergie est là : le dynamisme économique conforte la ville dans la construction d'infrastructures, de logements et d'équipements publics enclins à répondre aux attentes des nouveaux arrivants. C'est la raison d'être du nouveau quartier Massy Atlantis, territoire de plus de 100 hectares aménagé par la Semmassy. Son directeur, Willem Pauwels, infléchit une politique urbaine axée sur la qualité de vie, l'habitabilité et l'architecture contemporaine.*

*Delphine Désveaux*

## archiSTORM: Quelle est l'incidence de l'OIN sur l'aménagement de Massy Atlantis?

**Willem Pauwels:** Avec quelques terrains agricoles intégrés à l'OIN, Massy n'est guère touchée physiquement mais bénéficie d'un impact de diffusion: le futur cluster de Saclay va concentrer des entreprises et des centres de recherches mais n'aura pas, tout du moins à court terme, de cœur de ville fort. À proximité immédiate, Massy, qui possède déjà les qualités intrinsèques pour capter une partie de cette population, saisit cette opportunité pour créer une nouvelle centralité avec l'opération Massy Atlantis et son futur cœur névralgique, la place du Grand Ouest, dont la consultation d'opérateurs, d'investisseurs et d'architectes-urbanistes vient d'être lancée.

participations à l'aménageur correspondant aux droits à construire. Les recettes servent à viabiliser les terrains, aménager l'espace public, et participent à l'édition des équipements culturels ou sportifs. Ce montage particulier nous permet d'éviter les lourdeurs du portage foncier et de garder également des prospects économiques endogènes comme CGG Veritas, Sagem, Alstom ou Thalès, valeurs sûres de l'économie locale.

### Appliquez-vous la même méthodologie pour chaque opération?

**W.P.:** Non. Chaque opération est un cas particulier. On n'agit pas de la même manière sur des quartiers de bureaux, des logements, des espaces publics, un quartier difficile où il faut injecter de l'amabilité ou une coupure urbaine qu'il faut penser... L'un des points forts de la Semmassy est

leur proposent trois projets architecturaux. Nous en choisissons un qui débouchera sur une phase de dialogue associant les architectes en chef des trois ZAC de Massy Atlantis. Nous insistons beaucoup sur la cohérence, la qualité architecturale, la texture, la pérennité, l'habitabilité, la notion de plaisir. Nous nous battons pour avoir des loggias qui soient de réels prolongements des appartements. Nous ne négligeons aucun détail de l'organisation des cellules habitables, ce qui est rare chez un aménageur. Cela pour éviter la spéculation immobilière et favoriser l'enracinement familial. Les promoteurs jouent le jeu. Et ils n'ont pas à s'en plaindre.

(Propos recueillis par Delphine Désveaux.)

## « Massy Atlantis est un bon exemple d'aménagement "négocié" basé sur le principe de la ZAC "d'incitation". »

### En quoi se différencie la Semmassy d'une autre SEM?

**W.P.:** Si nous nous targuons d'être des créateurs de territoire, il est évident que nous n'avons pas le monopole de la compétence. Massy Atlantis est un bon exemple d'aménagement « négocié » basé sur le principe de la ZAC « d'incitation ». Hormis des terrains stratégiques tels que la place du Grand Ouest que nous acquérons, la Semmassy n'est pas propriétaire du foncier. Nous avons, en revanche, défini des règles du jeu environnementales, architecturales, urbaines - sur la base desquelles les foncières vendent les terrains aux promoteurs, ces derniers versant des

de proposer un large panel d'interventions. Notre objectif n'est pas de tartiner du mètre carré ou de créer un showroom d'objets architecturaux mais de faire en sorte que les opérations apportent de l'harmonie et soient source de plaisir et de qualité urbaine. Les gens qui viennent habiter ici n'ont clairement pas les moyens d'habiter Paris *intra-muros*, mais Massy ne doit pas être un pis-aller, car la ville offre une vraie qualité de vie.

### Comment organise-t-on la qualité?

**W.P.:** C'est un travail de persuasion et de bon usage des outils mis en place. Pour chaque opération, la foncière et le promo-

2002: Lancement du projet urbain

2009: Premières livraisons

2010: Logements: près de 700 livrés, 1 200 en cours de réalisation et des permis de construire obtenus pour environ 2 500 logements

Bureaux: près de 170 000 m<sup>2</sup> Shon livrés, 26 000 m<sup>2</sup> Shon en travaux

Objectifs à l'horizon 2015-2020

750 000 m<sup>2</sup> de bureaux

4 000 logements (318 000 m<sup>2</sup>) dont 20% sociaux

16 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (deux crèches, salle de sports, centre de congrès/multiplexe cinématographique, groupe scolaire [maternelle et primaire])...

Commerces

Jardins et mails paysagés

**1 & 1bis/** La ZAC Massy Atlantis est basée sur le plan de référence de Laurent Bécart (2003). Massy Atlantis se divise en trois ZAC, chacune chapeautée par un architecte en chef:

ZAC Paris Carnot: Jean Chéron;

ZAC Briis: Pierre Gangnet;

ZAC Ampère: Dominique Petermüller

**2/** Logements en accession, ECDM pour Cogedim Résidentiel: un look très contemporain avec une seconde peau métallique et des loggias dans le prolongement des espaces intérieurs.

© ECDM

**3/** Immobilière 3E, Dubesset Lyon, logements sociaux.

© Thomas Saint-Ghislain

**4/** Hauvette & associés pour Interconstruction. L'opération de logements réunit trois ensembles différenciés, le monde des jardins en bas, le grand deck belvédère, et le monde des terrasses en haut. Cette volumétrie laisse passer l'air, le soleil et les vues.

© Hauvette et associés

**5/** Bureaux Sanofi conçus par l'agence Cianfaglione et Gravereaux.

© Hervé Abbadie

**6/** Siège social CGGVeritas + 128 logements et une crèche. Bridot Willerval architectes pour Bougnes Immo. Ce programme mixte cohabite sur un emplacement stratégique, à proximité de la gare TGV.

© Guillaume Grasset

**7/** Logements, Babin Renaud architectes pour Cogedim Résidentiel: le motif en quinconce des balcons renforce l'idée d'une volumétrie cubiste et révèle l'autonomie des logements.

© Denis Barcon



1



1bis



2



3



4



5



6



7