

# ZONE INDUSTRIELLE

## BAGNEUX (92)

Organiser la mutation foncière d'une zone industrielle pour conserver un tissu d'entreprises et leur permettre de se développer dans un site requalifié

Sur une zone industrielle de 14 ha en entrée de ville renvoyant une image urbaine peu valorisante, il s'agit de définir un projet urbain pragmatique dans sa programmation et sa faisabilité répondant aux enjeux de valorisation urbaine et environnementale et de développement économique ciblé sur les TPE-PME que partagent la Communauté d'Agglomération Sud de Seine et la commune de Bagneux.

L'étude a associé les nombreuses entreprises du site, notamment celles qui souhaitent se développer.



Vue de la Zone Industrielle

Prestation d'études confiée en 2010 par la communauté d'agglomération Sud-de-Seine  
DURÉE 18 mois/// BUDGET 149 K€

### MISSIONS DE CITALLIOS (EX SEM 92)

- Pilotage du projet
- Organisation et animation de réunions avec les entreprises du site pour le recueil de leurs attentes et besoins
- Coordination des différents prestataires
- Finalisation du projet et analyse des impacts pour la ville
- Bilans financiers prévisionnels et propositions de montages opérationnels (ZAC et PUP)
- Phasages et planning opérationnels

Pour garantir une réflexion partenariale, la SEM 92 a organisé et animé la coordination avec les entreprises souhaitant se développer et se réimplanter sur site en recueillant leurs besoins.

Une étude foncière exhaustive a permis de déterminer les parcelles « leviers » ou celles à considérer comme points durs.

Cela a ensuite permis d'établir un plan directeur très pragmatique permettant de réaliser une opération dans un processus progressif favorisant les opérations tiroirs et réimplantations et favorisant une nouvelle offre en immobilier accueillant des entreprises artisanales.

Le programme prévoit également une partie résidentielle articulée au tissu existant et permettant d'équilibrer l'opération d'aménagement.

Des scénarios ou hypothèses ont été proposés pour fixer les objectifs et contenus du projet notamment au regard des incidences financières, de la faisabilité opérationnelle (phasages, procédures ...). Un appel à idées auprès d'opérateurs spécialisés en immobilier d'activités a été organisé. Un montage articulant ZAC et PUP a été proposé.



### PROGRAMME

- 7 000 m<sup>2</sup> d'activités PME
- 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux
- 28 000 m<sup>2</sup> de logements
- 5 000 m<sup>2</sup> de commerces

### ACTEURS DU PROJET

- URBANISTE : TVK
- PAYSAGISTE : BASE
- EXPERT ACTIVITES ECONOMIQUES : SEMAPHORE
- BET VRD : BERIM
- EXPERT FONCIER : SEGAT