



## PARC PARIS ORLY RUNGIS

Note réalisée pour le RNA par la



## SOMMAIRE

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>I. Le projet</b>	<b>4</b>
A. Fiche d'identité du projet	4
B. Description du projet	5
<b>II. Orientations du projet</b>	<b>5</b>
A. Le bien-être sur le lieu de travail	5
B. L'émergence d'une communauté	6
C. Une nouvelle façon de travailler	7
D. La démarche environnementale	7
<b>III. Pilotage, outils et processus de projets</b>	<b>8</b>
A. L'action d'un privé	8
B. Un plan directeur d'aménagement	8
<b>IV. L'économie du projet</b>	<b>9</b>
<b>V. Enseignements</b>	<b>9</b>
A. Ce qui a marché (les « bonnes » pratiques à en tirer et facteurs clés du succès)	9
B. La réplique du processus	10
<b>VI. Contacts clés et sources</b>	<b>10</b>
A. Contacts clés	10
B. Sources	10

## Introduction

**Depuis sa création au début des années 70, le parc Paris Orly Rungis a connu une mutation profonde.** En effet, il a d'abord été conçu comme un **parc industriel**, avec une trame viaire unique quadrillant le site et des axes principaux lourds favorisant l'accessibilité aux bâtiments. Cependant, des **entreprises tertiaires** se sont installées, petit à petit et de plus en plus nombreuses. Par suite, certains bâtiments ont été démolis puis reconstruits, au fil de l'eau et des estimations de la demande pour les immeubles de bureaux, et les voiries et espaces publics du parc ont été réaménagés.

**Aujourd'hui, le parc comprend des immeubles de bureaux pour 30 à 40% des locaux disponibles à la location.** Il n'y a pas de vacance particulière sur les locaux anciennement industriels. En effet, ceux-ci apparaissent plus grands, plus flexibles, et moins chers à la location que les immeubles de bureau. Ils répondent ainsi à une demande certaine.

Le parc Paris Orly Rungis constitue alors un **parc d'activités mixte**. La diversification de l'occupation de l'espace se poursuit encore avec la construction aujourd'hui en cours de logements en bordure ouest du parc, vers le cœur de ville.

## I. Le projet

### A. FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

**Lieu :** Rungis (5 600 habitants)

**Propriétaire du parc :** ICADE

**Taille du parc :** 63 ha

**Nombre d'immeubles :** 67

**Nombre de locataires du parc :** 220

**Nombre d'emplois :** environ 18 000

**Mode opératoire :** Projet entièrement privé soumis à déclaration préalable

**Avancement du projet :** 402 000 m<sup>2</sup> construits et 47 000 m<sup>2</sup> en projet



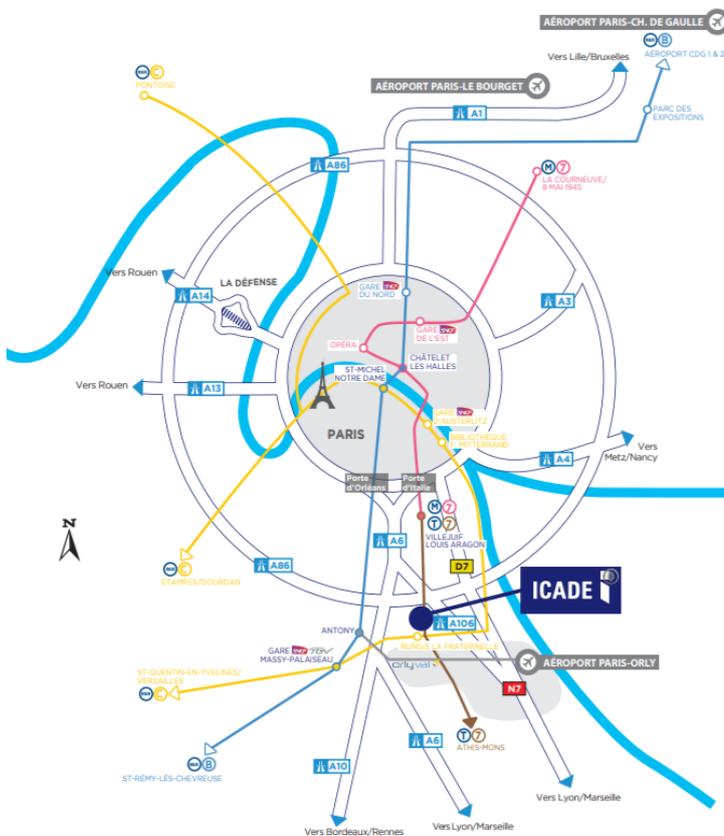
Source : Site internet ICADE / crédit : Judit Urquijo

Rôles d'ICADE :

- Propriétaire
- Concepteur
- Investisseur
- Promoteur
- Gestionnaire / animateur



Source : Site internet ICADE / crédit : Flore Pironnias



## B. DESCRIPTION DU PROJET

En juillet 2016, ICADE s'est engagé dans un réaménagement du parc, afin de le transformer en un lieu de vie complet, plus qu'un simple lieu de travail. Le projet comprend une réflexion sur les services du parc, mais aussi sur le volet architectural. Pour ce faire, Icade s'est accompagné du cabinet d'architecture et de design Saguez.

Quelques démolitions ont été nécessaires, mais ce sont surtout des **friches foncières**, pour lesquelles Icade attendait d'avoir des projets d'immeubles à développer, qui ont été **transformés en espaces et lieux de vie**. Ceux-ci ont été inaugurés en juillet 2018.

Le projet apparaît comme une réussite : le parc a été certifié « **parc d'excellence** » au printemps 2018 et le **taux d'occupation de la ZAE est actuellement de 85%** (contre 80% il y a deux ans).



Source : Site internet ICADE / crédit : Flore Pironnias

## II. Orientations du projet

### A. LE BIEN-ÊTRE SUR LE LIEU DE TRAVAIL

Le réaménagement récent du parc d'activités est né d'une réflexion sur le bien-être au travail, à l'échelle de l'ensemble du parc. Une telle composante constitue en effet un critère d'attractivité pour les salariés et, par suite, pour les entreprises. C'est un atout non négligeable pour un site en-dehors de Paris.

Icade a voulu **créer un parc intégré**, où l'on peut concilier vie professionnelle, tâches et plaisirs du quotidien.

Le parc Paris Orly Rungis se veut d'abord un site pratique pour les individus qui y travaillent. Il met à disposition de **nombreux services**, tels que conciergerie, crèches inter-entreprises, point relais, poste, pressing, salon de coiffure, services bancaires, ou encore boulangerie.

Il propose également de nombreux services pour **promouvoir la forme et le bien-être des salariés**. Le parc dispose ainsi d'une maison médicalisée, avec dentiste, kinésithérapeute et ostéopathe. Des espaces sportifs et une salle de fitness ont été créés et des coachs sportifs se déplacent sur site deux fois par semaine. Le parc a également développé un beauty bar, avec activités de massage, épilation, manucure, pose de vernis...

Icade a souhaité faire de son parc un lieu de découvertes et de loisirs. Cette ambition est matérialisée autour d'une « place des découvertes ». Celle-ci accueille des pop-up stores, exposant le travail d'artisans ou de start-up, ainsi que des espaces de restauration conçus comme des expériences. Un potager partagé a également été créé à proximité et des cours de jardinage sont régulièrement dispensés.

Tous ces espaces ont vocation à être utilisés le midi, lors de pauses, voire le soir après le travail. Ils correspondent à

une conception du travail flexible, où le salarié est responsable de ses moments de pause ou de travail, où il est conscient de ce dont il a besoin pour se mettre dans des conditions de travail optimales. Ainsi, un espace zen et une salle de sieste sont également mis à disposition des salariés tout au long de la journée.



Source : site ICADE



Source : site ICADE

## B. L'ÉMERGENCE D'UNE COMMUNAUTÉ

Le fait de déambuler et de s'approprier progressivement les mêmes espaces, de participer aux mêmes activités et d'avoir accès aux mêmes services, contribue à la création d'une communauté de salariés du parc, quelle que soit l'entreprise qui les emploie.

Icade a bien compris cette logique et y participe de plusieurs manières. En premier lieu, les espaces ont été conçus pour favoriser les rencontres. La « place du village » est centrale et ponctuée d'espaces de convivialité (cafés, bars, restaurants, espaces publics où l'on peut flâner ou se détendre).

En second lieu, Icade a embauché un « happiness manager », chargé de faire vivre les lieux et d'animer la communauté. En d'autres termes, il crée des événements sur le site, noue au besoin des partenariats avec des acteurs locaux et favorise les échanges entre usagers du parc.

Cette communauté s'inscrit dans le monde digital avec la plateforme « Coach Your Growth », ouverte à l'été 2016. Celle-ci recense en temps réel les informations sur le parc et les événements en cours. Elle est également un lieu d'échange, de partage des savoirs ou de débats entre membres au travers de groupes thématiques (RSE, Culture, French Tech...).

Ainsi, la communauté du parc peut devenir une communauté business. Des cycles de conférences sont organisés et les événements de rencontre et d'échanges, notamment avec les entreprises de la « Maison des start-up », sont promus.

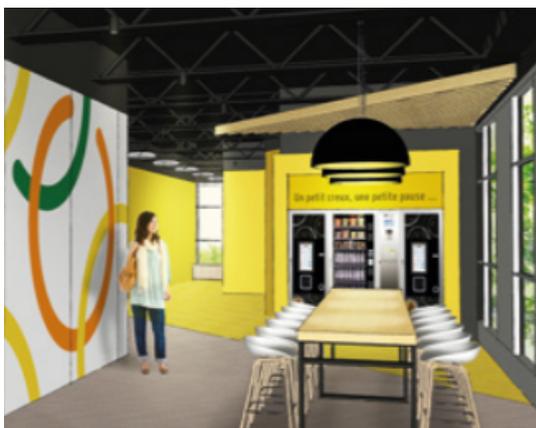


### C. UNE NOUVELLE FAÇON DE TRAVAILLER

Les pratiques de coworking, de nomadisme ou de télétravail se développent. Elles mènent à de nouveaux besoins en matière d'espaces de travail.

Dans ce contexte, Icade a développé deux nouveaux produits sur le parc Paris Orly Rungis :

- le smart desk, un espace de travail temporaire pour travailleurs nomades, personnes à la recherche de coworking ou personnes à la recherche d'un espace de travail ponctuel avant, par exemple, d'aller prendre un avion à l'aéroport d'Orly ;
- la smart room, composée de trois espaces connectés : la welcome room, lieu d'accueil de 160 m<sup>2</sup>, la workshop room, espace flexible et personnalisable, et la corporate room, également modulable, qui peut faire office de salles de réunion, d'auditorium ou de salle de cocktail en fonction de son agencement.



Source : site ICADE



Source : site ICADE

### D. LA DÉMARCHÉ ENVIRONNEMENTALE

Le parc est certifié ISO 14 001 depuis 2009. Cette norme repose sur un principe d'amélioration de la performance environnementale.

A Rungis, cela se traduit notamment par un suivi régulier des consommations d'eau, permettant de diagnostiquer les fuites éventuelles en temps réel, un suivi de la consommation d'énergie, avec un objectif de réduction de la consommation de 30% et un objectif de 20% d'énergie renouvelable dans le mix énergétique d'ici 2020.

Le parc est ainsi doté de quatre « smartflower », des panneaux solaires en forme de fleur et qui s'inclinent au cours de la journée en fonction de la position du soleil. En termes de mobilité, les modes de transport doux sont valorisés. Les navettes mises en place à l'intérieur du parc sont électriques, et l'accent est mis sur le covoiturage de courte distance pour les trajets domicile-travail.

Icade suit également les volumes de déchets au sein du parc. Ceux-ci sont triés et collectés séparément en fonction des matières recyclables, et une collecte des objets usagés est mise en place.

De plus, le promoteur privilégie les produits de nettoyage verts pour l'entretien du parc et les herbicides thermiques pour l'entretien des espaces verts.

Enfin, Icade souhaite obtenir la certification HQE pour ses nouveaux bâtiments. Aujourd'hui, 104 000 m<sup>2</sup> bénéficient de la certification HQE Exploitation.



Source : site ICADE

### III. Pilotage, outils et processus de projets

#### A. L'ACTION D'UN PRIVÉ

**ICADE est entièrement propriétaire du parc d'activités.** Ainsi, les aménagements réalisés ont été conçus en interne, par les équipes de la société.

Le projet a ensuite suivi une procédure classique de demande d'autorisation de travaux : il a été présenté à la Ville de Rungis, puis au territoire (EPT 12 Grand Orly Seine Bièvre), qui évaluent sa compatibilité avec les règles d'urbanismes en vigueur. Il a également été porté à la connaissance des architectes des bâtiments de France en raison de la proximité du site avec l'Eglise de Notre Dame de l'Assomption.

Il n'y a pas de co-construction du projet. Les échanges entre ICADE et la Ville se limitent à des questions réglementaires.

Le parc Paris Orly Rungis constitue un territoire privé, sous contrôle d'accès le soir et le week-end et sur lequel le Maire n'exerce pas son pouvoir de police. La Ville ne s'immisce pas dans la stratégie des deux espaces d'activités privés localisés sur son territoire (le parc ICADE et le MIN). En revanche, elle conçoit son **rôle comme celui d'un encadrement** : en amont, elle énonce des règles à travers le PLU, et en aval de la conception du projet, elle a le pouvoir de valider ou non les propositions d'aménagement.

#### B. UN PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT

**Depuis 2015, le parc Paris Orly Rungis est doté d'un plan directeur d'aménagement, élaboré en collaboration avec Christian de Portzamparc.** Ce plan a été présenté à la Ville pour des questions de mise en cohérence avec le PLU. La Ville a réagi sur des questions d'accroche du parc au reste de son territoire, notamment en termes de hauteur et de gabarit des bâtiments prévus aux franges du parc, puis a traduit les orientations du plan directeur d'aménagement modifié dans son PLU.

Le plan directeur inscrit ainsi l'ambition de développement du parc, en allant vers une augmentation de la capacité constructible. En termes d'aménagement, il traduit l'aspiration à **créer un « morceau de ville »**, en favorisant la mixité des usages et les connexions avec le reste de la ville, en accord avec la municipalité. Il émet des orientations sur la qualité des volumes et des espaces, de la lecture des voiries, de leurs aménagements et de la végétalisation. Il comprend ainsi des exigences en matière de développement durable, notamment pour la construction de tout nouvel immeuble ou pour la création d'une coulée verte. Pour répondre à ces orientations, le plan préconise une organisation sous forme d'îlots ouverts, avec des constructions non mitoyennes et un accès à un maximum de lumière.

Le réaménagement récent des espaces communs n'était pas prévu en soi par le plan directeur. Cependant, il s'inscrit complètement dans cette démarche. En effet, il ouvre le parc sur la ville et apporte une réelle mixité des usages. Les

espaces de vie sont investis par les salariés au cours de pauses le long de la journée, mais également en soirée pour des afterworks. Quelques habitants de Rungis s'approprient les lieux le week-end. Le « happiness manager » est en charge de créer des liens avec la ville, et fait venir des artisans de la Ville présenter leur travail dans les pop-up sortes de la place des découvertes ou organise des représentations de troupes de théâtre de la Ville au sein du parc.

En termes de procédure, une **fiche de lot** a été réalisée pour chaque espace aménagé, de manière à valider la concordance avec le plan directeur.



*Source : fiche référence de l'architecte*

#### IV. L'économie du projet

**Pour réaliser ces projets, la société ICADE a réalisé un investissement direct de près de 13 millions d'euros.** Elle considère cet investissement comme un rattrapage d'un retard accumulé au cours des années précédentes.

La société dispose également d'un budget de fonctionnement pour animer le parc, consommé essentiellement par la création d'un poste à temps plein de « happiness manager ».

ICADE assure qu'elle ne pouvait pas augmenter les loyers à la suite de l'inauguration des aménagements et espaces publics. Ainsi, les recettes supplémentaires permettant de financer sont uniquement constituées de la location de nouveaux espaces. A cet égard, la société affirme qu'elle observe un réel intérêt pour sa démarche et que le nombre de visites, puis dans une moindre mesure de locataires, a augmenté depuis la réalisation des espaces.

## V. Enseignements

### A. CE QUI A MARCHÉ (LES « BONNES » PRATIQUES À EN TIRER ET FACTEURS CLÉS DU SUCCÈS)

La **maîtrise foncière** de l'ensemble du parc, qui se traduit par une absence de frais d'acquisition et une limitation des procédures.

La programmation **d'espaces modulables**, ouverts, qui facilitent l'appropriation par chacun.

Le lien entre les aménagements physiques et la plateforme virtuelle pour faire vivre les lieux.

### B. LA RÉPLICATION DU PROCESSUS

La démarche de création et d'animation d'espace de vie sur le lieu de travail a été répliquée sur le parc des Portes de Paris à Saint-Denis Aubervilliers. Icade souhaite l'étendre à d'autres parcs encore. La société immobilière a pour ambition de faire labelliser « parcs d'excellence » ses autres sites.

Du site pilote Orly-Rungis, Icade retire principalement un gain de temps dans la conception de la démarche.

La société a également procédé à des modifications dans le choix des matériaux employés pour les espaces publics.

## VI. Contacts clés et sources

### A. CONTACTS CLÉS

Nom	Structure	e-mail	Numéro de téléphone
Benoit Barillier	ICADE	<a href="mailto:l.rosaz@ville-rungis.fr">l.rosaz@ville-rungis.fr</a>	06 23 42 63 00
Laurence Rosaz	Ville de Rungis		01 45 12 80 77

### B. SOURCES

Entretiens avec ICADE, puis avec la Ville

Site web du projet :

PADD de la Ville

Fiche référence de l'architecte coordinateur Christian de Portzamparc