



## MUTATIONS

# Massy joue la carte de la densité

Face à la gare de Massy-Palaiseau, les hauts immeubles du nouveau quartier Atlantis Grand Ouest prennent forme à Massy. Près de 700 logements y seront développés sur une superficie de sept hectares. Les raisons d'une telle concentration : l'arrivée de deux gares du Grand Paris Express et la revalorisation du parc d'activités voisin.

PAR JULIETTE KINKELA

« **D**ensifier autour des gares. » Un mot d'ordre qui s'applique pour les gares qui sortiront de terre dans le cadre du Grand Paris Express. Mais pas seulement. À Massy, ville de 46 000 habitants, les élus densifient à quelques mètres de la gare existante de Massy-Palaiseau. Ici, c'est comme une ville nouvelle qui est en train de sortir de terre. Une vingtaine d'immeubles encore en chantier, dont la plupart affichent dix, treize, voire quinze étages, attendent leur revêtement final.

Pour y parvenir en une seule tranche, près de 800 ouvriers, parfois 1 200 en périodes de pointe, s'activent depuis juillet 2015 au sein du nouveau quartier. Atlantis Grand Ouest, c'est son nom, accueillera ainsi 700 logements (autant que ce que la ville de Massy développe en un an !) sur quatre hectares. Si, sur le papier, les chiffres parlent peu ou prou, sur le terrain, cette densité donne le vertige...

## DE LA VERDURE POUR TRANCHER AVEC LE MINÉRAL

Pour casser l'effet de promiscuité, les architectes Elizabeth et Christian de Portzamparc se sont évertués à limiter les vis-à-vis en positionnant les immeubles de sorte que chacun bénéficie de perspectives « lointaines ». Opération réussie autant que faire se peut dans un tel contexte... Il va falloir se faire aux grandes hauteurs car, pour nombre d'architectes, l'avenir est bel et bien là.

Les autres constructions parviendront peut-être à rendre la densité moins écrasante. Une trentaine de commerces sont notamment attendus au pied des immeubles, tout comme un cinéma de neuf salles, un hôtel et un palais des Congrès. Des services indispensables dans cette future cité de 2 000 habitants qui devraient participer à son attractivité (et éviter l'effet dortoir).

Par ailleurs, pour humaniser le tout, des espaces verts seront implantés au sol et en terrasses des immeubles. « Le challenge du paysagiste urbain, c'est aussi de faire sentir une présence naturelle la plus forte possible avec peu de surface disponible », explique Michel Péna, paysagiste. Encore quelques mois de patience pour savoir si le challenge a été relevé... Pour faire respirer le secteur,



© Guillaume de Rochebonne

Le nouveau quartier de 700 logements fait face à la gare de Massy-Palaiseau.

autre astuce : la création de places, parfois « intimes » au gré des petits espaces disponibles, parfois plus vastes à l'image de la place du Grand Ouest qui se veut être le centre névralgique du quartier, voire du quartier de gare, et même de la ville.

## DES ACHETEURS AU RENDEZ-VOUS

Car cette architecture massive (les immeubles aux alentours comptent au maximum six étages seulement), qui « s'impose comme une nouvelle centralité » d'après les architectes, ne s'est pas implantée là par hasard...

## Massy, nouvelle capitale sud du Grand Paris ?

Initialement prévu en trois phases, le chantier du nouveau quartier Atlantis Grand Ouest à Massy se construit finalement en une seule fois. Résultat : le site voit s'activer 400, 800 voire 1 200 ouvriers par jour. Selon les acteurs du projet, cette volonté d'aller toujours plus vite a été facilitée par un taux de commercialisation élevé : un an avant la livraison des logements, ces derniers avaient presque tous trouvé preneur ainsi que 80 % des commerces.

Vincent Delahaye, maire de Massy, affirme son ambition de faire de sa ville « la capitale sud du Grand Paris ». La ville regroupe en effet 2 500 entreprises, soit plus de 30 000 emplois, dont une bonne partie est implantée dans le parc d'activités des Champs Ronds situé à quelques minutes de la gare fraîchement modernisée. L'arrivée de deux gares de la ligne 18 du Grand Paris Express en 2024 sur la commune pourrait également booster l'attractivité du secteur. Avec le quartier Atlantis Grand Ouest et ses 700 logements, Massy prend de l'avance sur le transport. L'avenir dira si le pari s'avère payant.



© Portzamparc



© Portzamparc

Différentes places ont été imaginées par les architectes. Objectif : offrir des espaces de respiration pour mieux faire accepter la densité. À gauche : Trio . Au-dessus : place Denis-Barçon.

La gare de Massy-Palaiseau voit passer près de 50 000 voyageurs par jour transitant vers les RER B, C et le TGV. D'ici 2020, une ligne de tramway s'ajoutera à ce nœud ferroviaire. En 2024, ce sera le tour de deux stations du Grand Paris Express. « Près de 20 % des acquéreurs habitent déjà à Massy. Les autres viennent des villes alentour », précise-t-on chez Altarea Cogedim, promoteur de l'ensemble des logements. Des acheteurs à la recherche de prix moins élevés qu'à Paris (les prix de vente ici avoisinent les 4 300 euros du mètre carré, soit deux fois moins chers que dans les arrondissements périphériques de la Capitale pour des programmes neufs), et d'un logement plus proche de leur lieu de travail.

#### 170 MILLIONS D'EUROS D'INVESTISSEMENTS

Atlantis Grand Ouest s'inscrit en fait dans un secteur bien plus vaste : un parc d'activités de 100 hectares qui a vu partir, au fil des décennies, ses entreprises industrielles au profit du tertiaire.

Thales, Safran, Ericsson ou encore Carrefour et ses 4 000 employés font partie des sociétés implantées. Ces dernières ont d'ailleurs dû mettre la main à la poche pour contribuer à la revalorisation de toute la zone, en s'acquittant d'une participation financière au profit de Paris Sud Aménagement afin de réaliser des espaces et équipements publics. Sur les 170 millions d'euros investis, 95 millions proviennent des entreprises. Un deal avantageux pour Vincent Delahaye, maire de Massy : « Compte tenu de leur situation financière difficile, les collectivités ont besoin de voir leurs équipements neufs partiellement financés par d'autres. Les usagers ont eux aussi payé une partie des travaux de modernisation de la gare via une augmentation du prix des billets », explique-t-il.

Atlantis Grand Ouest devrait commencer à vivre dès mai 2017 avec l'ouverture des premiers commerces, suivie, quelques mois plus tard, par la livraison des logements. ●

#### ATLANTIS GRAND OUEST EN CHIFFRES

- ▶ 4 hectares.
- ▶ 150 000 mètres carrés constructibles.
- ▶ 700 logements, dont 82 sociaux et 86 en résidence seniors.
- ▶ 2 ans et demi de travaux.
- ▶ 1 200 ouvriers au période de pointe.
- ▶ Été 2017 : livraison des logements.
- ▶ 50 000 voyageurs par jour passent par la gare de Massy Palaiseau.