

SIMI 2012

# LES PARCS D'ACTIVITÉS ET L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

## DES COMPÉTENCES ASSOCIÉES



UNE APPROCHE  
ÉCONOMIQUE  
ET STRATÉGIQUE



UNE APPROCHE  
SPATIALE,  
ARCHITECTURALE  
ET URBAINE




Atelier Choiseul



ARCHITECTES - URBANISTES

### Éléments clés

- Création en 1990 par Jean-François Lecole et l'équipe de conseil aux PME du BIPE
- SA au capital de 575 K€, détenu par les consultants
- Chiffre d'affaires 2012 : 3,5 M€
- 30 coéquipiers permanents
- 45 partenaires (experts sectoriels et experts-métiers)
- Qualifié OPQCM 

### Expérience acquise auprès de plus de 500 clients

- PME et ETI
- Fonds d'investissement
- Grandes entreprises
- Pôles de compétitivité et clusters
- Collectivités publiques

### Forte présence régionale

### Fondateur d'un réseau de cabinets de conseil en stratégie européen



### Positionnement

L'Atelier Choiseul a une activité partagée à égalité entre architecture et urbanisme

Cette double pratique permet d'appréhender les questions urbaines avec un réel savoir-faire des pratiques, des réglementations et des typologies architecturales de la même façon, qu'inversement, elle nous rend très attentive à la dimension urbaine, paysagère et environnementale des projets architecturaux.

Le projet est vécu comme un processus partagé avec nos partenaires, nos commanditaires. Le dialogue autour du projet, que nous suivons à chaque étape de la conception et de l'exécution, permet des choix assumés par tous, condition de la réussite.

Ce goût du partage du projet, caractéristique du projet urbain, nous a naturellement amené à une prise en compte des problématiques environnementales dans nos études et réalisations. Cette approche remet en cause les rôles habituels de la conception avec les partenaires, de façon à évaluer avec eux la définition du projet dès l'amont.

### Chiffres clés

L'Atelier Choiseul regroupe 12 collaborateurs, dont deux architectes - urbanistes associés.

Le chiffre d'affaire 2012 est d'1 M€

Les deux associés sont engagés dans des missions de conseil et d'enseignement.

Florence Crépu est architecte-conseil de l'État depuis plus de dix ans, enseignante dans le master d'urbanisme de Paris Sorbonne - Paris IV ainsi qu'architecte-conseil de la ville de Chaumont (51) et de Fontenay-le-Fleury (78).

Denis Lenglard est enseignant-titulaire des écoles d'architecture depuis 2000 et enseigne au sein de l'ENSA Paris-Val-de-Seine dans les cycles licence et master. Par ailleurs il fut architecte-conseiller pendant 10 années dans un CAUE de la grande couronne parisienne.

### Points forts

- Une expérience avérée en reconversion de friches industrielles et en valorisation de parcs d'activités,
- Une expérience reconnue en réhabilitation de sites et de bâtiments,
- Une approche urbaine et architecturale pour une vision du projet à toutes ses échelles.

## Objectifs

**Définir la programmation des activités économiques sur un parc d'activités, ou sur l'ensemble du territoire :**

Quels cœurs-de-cible ?

Quelles activités à exclure ?

Quelles surfaces développer ?

Quel plan marketing ?

Comment optimiser les retombées sur le territoire de cet outil de développement économique ?...

**Élaborer le plan de requalification d'un parc d'activités ou le plan de reconversion d'un bâtiment :**

Comment muscler la dynamique du parc, dans son environnement concurrentiel ?

Comment répondre aux besoins des occupants (entreprises et salariés) ?

Quelle gouvernance mettre en place / redéfinir ?

Quels investissements envisager ?...

**Analyser l'opportunité, puis la faisabilité d'un bâtiment d'accueil d'activités économiques (incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises, bâtiment-relais, cité artisanale...), et élaborer la feuille de route de sa mise en place :**

Quelles solutions pour les étapes du parcours de vie des entreprises ?

Quelle vocation et quel positionnement pour le bâtiment ?

Quelles surfaces ?

Quels investissements et budgets de fonctionnement ? ...

## Démarche

**Étude du marché du foncier et de l'immobilier d'entreprise sur le périmètre de concurrence** (visites-terrain, entretiens qualitatifs approfondis et enquête auprès des entreprises, salariés, propriétaires...)

**Élaboration d'outils de gestion** (ex. : tableau de bord ZA, base-entreprises, charte, livret de promotion, livre d'accueil...)

**Exploitation des outils développés par KATALYSE**

**ELZA©** : quantification des besoins fonciers et immobiliers d'un territoire (5, 10, 15 ans), estimation des emplois créés, de l'attractivité du territoire pour des implantations exogènes, des recettes fiscales...

**KALIBRAGE** : plan d'affaires stratégique et financier permettant de calibrer puis gérer au quotidien un bâtiment d'accueil (incubateur, pépinière, hôtel d'entreprises...)

**Recours, en tant que de besoin, aux partenaires de KATALYSE architectes-urbanistes-bureaux d'études techniques**, afin de proposer une offre complète visant à développer un projet foncier, immobilier et urbain exhaustif

## Exemples

**Appui à l'émergence des parcs d'activités du 21<sup>e</sup> siècle et élaboration de la charte des 200 parcs métropolitains**

Lille Métropole - 59

**Missions de reconversion de futures anciennes casernes militaires**

MRAI / Ministère de la Défense

**Schéma départemental de requalification des zones d'activités**

Conseils généraux de la Mayenne, de Seine-et-Marne ou des Yvelines

**Opportunité et faisabilité de la création d'une pépinière et hôtel d'entreprises sur Innovaparc**

Agglomération de Mantes-en-Yvelines - 78

**Opportunité et faisabilité d'un village artisanal**

Ville de Pessac - 33.



▷ **Intégration à l'échelle du territoire**

Un parc d'activités n'est pas un territoire « hors sol ».

Comment le mettre en relation avec les territoires proches ?  
(accessibilité, usages, connections, continuité de paysage...).

▷ **Valorisation des espaces publics**

Les rues et les lieux communs reflètent l'identité des parcs d'activités.

▷ **Réhabilitation et adaptation des bâtiments aux réglementations**

Dès 2013, la réglementation thermique des bâtiments sera modifiée.

L'approche de performances énergétiques doit être intégrée dans les bâtiments nouveaux ou restructurés.

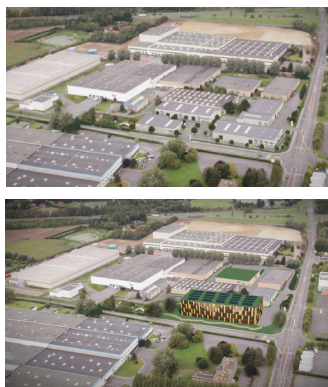
▷ **Assistance et conseil auprès des décideurs et maîtres d'ouvrages : adaptation du fonctionnement (stationnement, circulation, services...)**

Comment appréhender les approches spatiales ?

Comment mettre en relation et rendre opérationnels les domaines architecturaux et urbains, paysagers et durables ?

▷ **Mutualisation des lieux et espaces communs**

Services, gestion, espaces communs, déplacements...



▷ **Prise en compte du développement durable dans tous ses aspects**

Déchets, déplacements, performances thermiques des bâtiments, gestion des eaux...

▷ **Proposition de projet pilote**

L'amorce de restructuration d'un parc d'activités peut passer par la réalisation d'un projet pilote, incitatif pour les partenaires privés.

▷ **Assistance pour la signalétique**

Hiérarchie de enseignes, design, identité, accueil, repères...

▷ **Réflexion sur l'identité et l'images des parcs d'activités**

L'identité d'un site d'activités passe par l'aspect des lieux publics, la cohérence des bâtiments entre eux, la qualité des rues, la signalétique...

▷ **Élaboration de chartes urbaines, architecturales et paysagères à destination des privés**

Comment motiver les chefs d'entreprise à rénover de façon concertée ?

Comment assurer une cohérence entre l'initiative privée et publique ?

Comment accompagner les chefs d'entreprise, les partenaires publics et privés ?

▷ **Valorisation paysagère à l'échelle du site et des parcelles**



## REQUALIFICATION DE PARCS D'ACTIVITÉS ET DE FRICHES INDUSTRIELLES

### ***Étude de diagnostic et de définition pré-opérationnelle en vue de la requalification du quartier de Villemilan, à Wissous (91).***

Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre.

45 hectares et 1.3 hectares | 62 700 € HT | 2012 (6 mois).

Katalyse, stratégie de développement économique mandataires |  
Atelier Choiseul, architectes-urbanistes

### ***Étude économique, architecturale et paysagère du parc d'activités, à Neuville-en-Ferrain (59).***

Lille Métropole.

100 hectares | 59 900 € HT | 2011-2012 (6 mois).

Katalyse, stratégie de développement économique mandataires  
Atelier Choiseul, architectes-urbanistes | Agence Valérie Patrimoine, paysagistes

### ***Étude de redynamisation de la zone industrielle de Pont Brenouille, à Pont Sainte Maxence (60).***

Communauté de communes des pays d'Oise et d'Halatte.

30 hectares | 74 725 € HT | 2009-2010 (8 mois).

Katalyse, stratégie de développement économique mandataires.  
Atelier Choiseul, architectes-urbanistes | SCB Économie, économistes

### ***Étude urbaine, architecturale et paysagère relative à la définition du projet de requalification des zones d'activités économiques et industrielles, à Villeneuve-la-Garenne (92).***

Ville de Villeneuve-la-Garenne.

100 hectares de parcs d'activités | 112 800 € HT | 2012-2013 (8 mois).

Atelier Choiseul, architectes-urbanistes mandataires | Agence Valérie Patrimoine, paysagistes  
Katalyse, stratégie de développement économique | Partenaires-Dév., montage opérationnel

### ***Accord cadre - AMO pour la réalisation d'études urbaines en zones d'activités (95).***

Communauté d'agglomération Argenteuil - Bezons.

250 hectares de parcs d'activités | 2012-2015 (3 ans).

Atelier Choiseul, architectes-urbanistes mandataires | Safège, bureau d'études techniques  
Katalyse, stratégie de développement économique. | Partenaires-Dév., montage opérationnel



## RECONVERSION URBAINE ET FAISABILITÉ DE RÉHABILITATION DE CASERNES

### ***Étude de reconversion urbaine de la caserne Vincent, à Valenciennes (59).***

Mission de réalisation des actifs immobiliers (MRAI) - Ministère de la défense.

18 hectares | 89 965 € HT | 2009 - 2010 (7 mois).

Atelier Choiseul, architectes-urbanistes mandataires | Arpentère, paysagistes  
Katalyse, stratégie de développement économique | SCB Économie, économistes  
Pro-développement, programmation urbaine

### ***Étude de reconversion des casernes Damesme et Chataux, et du secteur de l'hôpital - Mission d'assistance pour la définition opérationnelle du projet de la caserne Chataux, à Fontainebleau (77).***

Mission de réalisation des actifs immobiliers (MRAI) - Ministère de la défense |  
Ville de Fontainebleau | Hôpital de Fontainebleau.

10 hectares | 153 700 € HT | 2007 - 2011 (11 mois).

Atelier Choiseul, architectes-urbanistes mandataires | Arpentère, paysagistes  
Katalyse, stratégie de développement économique | SCB Économie, économistes  
Pro-développement, programmation urbaine

### ***Études de potentialités, faisabilités et programmation de la caserne Artois, à Versailles (78).***

Mission de réalisation des actifs immobiliers (MRAI) - Ministère de la défense.

11 hectares | 55 430 € HT | 2010-2011 (6 mois).

Atelier Choiseul, architectes-urbanistes mandataires | SCB Économie, économistes  
Katalyse, stratégie de développement économique | Pro-développement, programmation urbaine

### ***Étude pour la reconversion du quartier Belliard, à Fontenay-le-Comte (85).***

Mission de réalisation des actifs immobiliers (MRAI) - Ministère de la défense.

26 hectares | 79 980 € HT | 2010-2011 (6 mois).

Atelier Choiseul, architectes-urbanistes mandataires | SCB Économie, économistes  
Katalyse, stratégie de développement économique | Pro-développement, programmation urbaine



**VINCENT BEAUCOURT**  
directeur de Katalyse Paris

Bureau de Paris - 36, rue des États généraux - 78000 Versailles  
T : 01 39 20 80 10 | vbeaucourt@katalyse.com

**EDHEC Lille, Majeure Conseil**

**Chargé de cours à l'École Nationale des Ponts et Chaussées**

**10 années d'expérience, dont 9 années à Katalyse**

**Depuis 2003**

Expert Katalyse en parcs d'activités et immobilier d'entreprise

Responsable informatique interne KATALYSE

**2002**

Consultant, Cabinet GO-BAN, conseil en stratégie et politique générale des organisations (Lille),



**FLORENCE CRÉPU**  
architecte-urbaniste associée de l'Atelier Choiseul

67, rue Sainte Anne - 75002 Paris  
T : 01 42 96 97 64 | florence.crepu@atelierchoiseul.com

**Certifiée programmatrice en architecture** - Société française des architectes.

**Diplôme d'urbaniste** - École nationale des ponts et chaussées.

**Diplôme d'architecte DPLG** - École nationale supérieure d'architecture de Paris - La Vilette.

**Architecte - conseil de l'État** - Direction départementale territoriale de la Vienne (86).

**Enseignante à Paris IV - La Sorbonne, Paris** - Master d'urbanisme (M1 et M2).

Florence Crépu a manifesté au cours de son itinéraire professionnel une priorité pour une approche opérationnelle qui croise l'urbanisme et l'architecture. La coopération sur une longue durée avec Pierre Riboulet a été très formatrice de ce point de vue et a mis l'accent sur une attention aux usages, aux programmes et aux sites de projets, auxquels il était particulièrement attentif.

Au sein de l'Atelier Choiseul, elle est particulièrement engagée sur les études urbaines : AMO autant que projets opérationnels d'aménagement dans des contextes très variées de site péri urbain, de ville moyenne ou plus importante, avec des problématiques actuelles de reconversion, de renouvellement et d'extension.

Dans l'enseignement, elle est engagée dans les filières d'enseignement du projet urbain aux Ponts et Chaussées puis, à l'université Sorbonne-Paris IV.

Architecte conseil de l'État depuis 2001, cette fonction lui permet d'appréhender de façon pertinente les questions de développement de grande ville (à la DDT de la Vienne depuis 2009) autant que celles du monde rural (à la DDT de la Haute Vienne de 2001 à 2008) et de croiser les approches publiques et privées.

