

Publié le 23 février 2017

Atlantis Grand Ouest, construire la ville ensemble !

Nouveau pôle urbain de 50 000 habitants, Atlantis Grand Ouest ne transforme pas seulement le visage de Massy. Par son mode opératoire négocié, il renouvelle aussi les dynamiques publiques d'aménagement.



De baisse de dotations en *smart city*, construire la ville est devenu une superproduction hollywoodienne associant à sa distribution aménageurs publics, promoteurs privés, sociétés de services et habitants...

Paris Sud Aménagement l'a bien compris, elle qui, il y a quelques mois, adoptait justement ce nouveau nom pour mieux pouvoir jouer son rôle d'ensambleur au montage de ces nouvelles réalisations. Et sur le territoire historiquement sien, l'ancienne Sem de la ville de Massy (Essonne) démontre aujourd'hui son talent en la matière avec Atlantis Grand Ouest.

Lire aussi : [La Semmassy n'est plus, vive Paris Sud aménagement !](#)

Le projet à lui seul est déjà un *blockbuster* : profiter de son emplacement privilégié, au pied du RER et du TGV de Massy, pour transformer le parc d'activités vieillissant des **Champs ronds** en un véritable "cœur de ville" où, sur 100 hectares, centre de congrès, hôtel, cinéma et 7 000 m² de commerces rythmeront le quotidien de quelque 5 000 logements et 750 000 m² de bureaux...

Une opération structurante pour le développement du territoire, mais dont le poids financier n'aurait su être supporté par la collectivité. "*Il fallait donc imaginer des modes opératoires différents de l'acquisition foncière classique*", résume le directeur de la Sem, **Willem Pauwels**.

Ménager l'aménagement public

Ainsi fut conçu tout un système incitatif à la mutation des terrains. Aux privés la valorisation de ceux-ci, sur la base d'une ZAC au PLU très "motivant" ; à l'Epl la cohérence de l'ensemble par le biais d'une **convention de participation** dont seule la signature conditionne le permis de construire.

Ainsi, 120 millions d'euros/m² SDP* ont été perçus, contribuant au financement du nouveau quartier dont la "création" globale avoisine les 195 millions d'euros/m² SDP. "*Tout en préservant l'ambition urbaine, ce montage original garantit ainsi les intérêts privés sans risquer les finances de la collectivité, dès lors principalement réservées aux espaces publics*", applaudit le dirigeant.

Plus qu'une recette, la solution tiendrait même quasiment de la martingale face aux défis lancés par les 68 gares nouvelles du **Grand Paris Express**. *"Sachant que seules les opérations limitant l'investissement public pourront désormais être conduites, ces modes opératoires d'aménagement négocié y seront incontournables"*, prédit-il, bien décidé, du coup, à faire d'Atlantis l'affiche commerciale de sa société.

**Surface de plancher*