

NOTE RAPIDE

DE L'INSTITUT PARIS REGION N°927



ÉCONOMIE

Décembre 2021 • www.institutparisregion.fr

352 123

HABITANTS DANS L'AGGLOMÉRATION DE GRAND PARIS SUD, DONT 67 000 À ÉVRY-COURCOURONNES (INSEE, RP2018)

25 000

ÉTABLISSEMENTS

143 000

EMPLOIS SALARIÉS

Montant des investissements publics/privés dans le centre urbain d'Évry-Courcouronnes : 170 millions d'euros (jusqu'en 2027)

UNE EXPÉRIMENTATION À ÉVRY-COURCOURONNES POUR DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE GRAND PARIS SUD

L'AGGLOMÉRATION DE GRAND PARIS SUD ET LA VILLE D'ÉVRY-COURCOURONNES ONT ENGAGÉ UNE DÉMARCHÉ NOVATRICE MÉLANT UNE APPROCHE GLOBALE D'AMPLIFICATION DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE AVEC DES ACTIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN AFIN DE RESTAURER LA CONVIVIALITÉ ET DE METTRE EN VALEUR LE CENTRE-VILLE. AXÉE SUR L'OBSERVATION DES USAGES ET LA PRISE EN COMPTE DES ATTENTES DES UTILISATEURS – QU'ILS SOIENT HABITANTS, ENTREPRENEURS, SALARIÉS OU ÉTUDIANTS –, CETTE DÉMARCHÉ CENTRÉE SUR LES COMPORTEMENTS VISE À CHANGER LEURS *A PRIORI* ET LEUR EXPÉRIENCE VÉCUE D'ÉVRY-COURCOURONNES.

L'agglomération de Grand Paris Sud regroupe 23 communes sur deux départements – l'Essonne et la Seine-et-Marne –, et son bassin de vie se situe entre Melun/Fontainebleau et Massy/Orly. Pôle économique majeur de la région francilienne grâce à ses 25 000 établissements, l'agglomération souffre cependant d'un déficit global d'image qui nuit à son attractivité économique. Ainsi, il est arrivé de constater un manque d'enthousiasme de salariés concernés par un projet d'installation d'entreprise. L'un des principaux motifs évoqués tient dans la perception parfois mitigée de la qualité de l'offre proposée par le centre d'Évry-Courcouronnes, principal point d'entrée du territoire et première vitrine. Conscientes de ces difficultés, la Ville d'Évry-Courcouronnes, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et la société publique locale d'aménagement d'intérêt national (Splain) Grand Paris Sud Aménagement ont élaboré un vaste projet de revalorisation urbaine et d'offres de services en vue de renforcer la convivialité du centre-ville, et de transformer ainsi tant l'expérience des divers usagers que l'image économique de cette destination.



UNE DÉMARCHÉ PORTÉE PAR UNE VISION GLOBALE

Pour répondre aux enjeux d'attractivité de Grand Paris Sud et d'Évry-Courcouronnes, la démarche globale a consisté à agir de manière coordonnée et partenariale à la fois sur la transformation de



Couverture

Représentation du centre-ville d'Évry demain.

- 1. Atelier participatif à l'écoute des besoins et aspirations des utilisateurs du centre-ville.
- 2. Génopole.

l'offre territoriale et la stimulation de la demande extérieure (entreprises, salariés, étudiants, habitants, investisseurs immobiliers, etc.). Il s'agit de mettre en synergie les projets et les ressources dans le cadre d'une stratégie partagée de déploiement des interventions jusqu'en 2030.

Pour répondre aux enjeux d'attractivité globale de Grand Paris Sud et d'Évry-Courcouronnes, plusieurs réflexions ont ainsi été engagées dans les trois grandes directions suivantes. Premièrement, l'expérience urbaine, avec en particulier l'étude sur la centralité d'Évry-Courcouronnes, qui vise à asseoir une véritable centralité, celle de préfecture de l'Essonne et de cœur d'agglomération, à la croisée d'enjeux globaux et locaux, articulant attractivité métropolitaine et attentes au quotidien des habitants, usagers, étudiants et entreprises. Cette démarche de valorisation des atouts et des ressources endogènes du centre-ville au service d'une ville passante, commerçante et dynamique prend appui notamment sur une concentration de services unique à l'échelle de la seconde couronne. Elle se traduit par la volonté forte de réhabilitation de l'offre de services du centre-ville dans de nombreux champs tant culturel, sportif, commercial ou universitaire, qu'en matière de mobilité, de pratique des espaces, d'offre résidentielle... Deuxièmement, le développement économique, l'enseignement supérieur et la recherche-innovation, leviers essentiels du développement du territoire : Évry-Courcouronnes est en effet une ville préfecture et universitaire, qui accueille plus de 15 000 étudiants et de nombreux établissements publics/privés au sein d'une offre immobilière tertiaire en centre urbain ou en périphérie immédiate. S'agissant du pôle étudiant, l'un des principaux enjeux est d'assurer sa visibilité dans la centralité et de rétablir le public étudiant comme un moteur de la dynamique de revitalisation du centre-ville. Enfin, en matière d'attractivité économique et de marketing territorial à l'échelle de Grand Paris Sud, via un focus spécifique engagé sur la dimension (inter)nationale avec Business France, Choose Paris Region et L'Institut Paris Region : il s'agit d'identifier les facteurs différenciants de la signature économique du territoire ainsi que les

atouts constitutifs de son attractivité pour les entreprises et pour leurs salariés, afin d'identifier les segments de marché à prioriser pour le marketing territorial.

Ces travaux ont en commun d'appréhender la situation du territoire du point de vue des usages qu'en font les entreprises, les salariés, les étudiants et les habitants. Ils offrent un point de vue différent des études classiques en permettant une prise en compte très opérationnelle des aspirations, attentes et difficultés à surmonter des divers usages de la ville.

UN FORT DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES RÉNOVÉS

Ville préfecture et capitale de l'Essonne, le vaste projet engagé dans le centre-ville d'Évry-Courcouronnes va profondément modifier, et ce, dès demain (2023), la perception et le vécu des usagers, qu'ils soient habitants, étudiants ou salariés. Il trouve une concrétisation par la mise en valeur et la forte réhabilitation de son offre de services. En matière de mobilité, à l'horizon 2024, l'arrivée du T12 permettra le raccordement au Grand Paris Express, tandis que la réalisation d'un Tzen 4 (bus à haut niveau de service électrique) et le changement des rames du RER D amélioreront le confort des voyageurs. En matière culturelle, la réhabilitation complète des Arènes de l'Agora (salle de spectacles type Zénith) associée à une programmation totalement renouvelée prenant en compte les nouvelles technologies et le gaming (jeux vidéo) offriront une offre modernisée et attractive. Sous l'angle commercial, la réalisation d'une offre de restauration, faisant aujourd'hui défaut, au travers du projet du « Spot » et la création d'une offre de loisirs publique ou privée grandissante apporteront une gamme élargie de services. Enfin, l'université d'Évry, qui fera très prochainement partie de l'université Paris-Saclay, connaîtra un nouveau développement de son offre universitaire. L'ensemble de ces transformations se place en cohérence avec un ambitieux projet de restructuration urbaine, engagé sur la dalle, et qui s'inscrit dans la volonté de revenir au sol dès que possible afin de



3. Arènes (image de synthèse).



4. Place Terrasses (image de synthèse).

Le plan ci-contre présente la centralité d'Évry-Courcouronnes aujourd'hui ainsi que les principales interventions prévues à court terme (urbanisme transitoire) ou à moyen/long terme. Dans tous les cas, il s'agit de changer l'expérience vécue des habitants, salariés, étudiants, visiteurs, etc., et de contribuer ainsi à intensifier l'attractivité de la ville, et plus globalement de Grand Paris Sud.

retrouver une lisibilité de l'espace et de mettre en lien les principaux équipements du centre-ville (publics ou privés). Il est ainsi prévu d'étendre le cours Blaise-Pascal, avec la démolition d'un immeuble, pour créer une artère centrale irriguant le centre-ville, de mettre également en scène des équipements existants qui sont aujourd'hui repliés sur eux-mêmes (médiathèque / complexe piscine-patinoire / tribunal...), et de créer des espaces publics ouverts et attractifs.

L'AMBITION URBAINE DE CRÉER UNE « VILLE PASSANTE »

Si Évry-Courcouronnes possède de nombreuses qualités et aménités, le sentiment d'urbanité et la convivialité y font cependant défaut. Les enquêtes menées auprès des Franciliens ont démontré que son image n'est pas négative, car il n'y a pas de rejet caractérisé, mais qu'elle peut être améliorée, car pauvre en contenu. Le principal point faible identifié tient en l'absence d'un vrai centre-ville. Dans une dynamique partenariale associant l'ensemble des acteurs de la centralité (habitants, étudiants et salariés publics et privés) ont ainsi été engagées des démarches de diagnostic social, urbain et d'urbanisme tactique. Cette méthodologie, sensible et portée sur les usages, permet de penser la ville comme une succession d'expériences et de perceptions pour un usager, opérant un changement profond d'un modèle fonctionnel de la ville à celui de la ville expérientielle et émotionnelle. Cette démarche novatrice a posé les bases d'un véritable projet de vie pour la centralité à court, à moyen et à long termes – incontournable pour engager le travail de conception. Elle s'inscrit aussi dans une approche urbanistique empreinte des idées de Jane Jacobs¹, pour qui « plus il y aura d'usagers visibles, plus les lieux publics seront perçus comme sûrs et attractifs, et deviendront des attracteurs pour la centralité ». La stratégie d'ensemble consiste notamment à créer les conditions de la « ville passante », c'est-à-dire une ville qui facilite les stratégies piétonnières et cyclables, et qui permet de traverser aisément la centralité, mais aussi et surtout de faire des pas de

côté, des détours et des arrêts sur l'espace public, pour mieux en profiter. Il s'agit, pour cela, d'intensifier les usages des espaces publics, de les programmer sur différentes temporalités, pour une plus grande diversité de publics, et aussi de valoriser et de rénover les attracteurs présents dans la centralité.

Ainsi, c'est le bien-être, la convivialité et la sécurité – en bref, la qualité de l'expérience urbaine – qui sont visés. Redonner de la valeur au centre urbain apparaît comme le préalable de la vitalité à la fois commerciale, économique et sociale de la centralité. L'objectif est de parvenir à faire ressentir une nouvelle expérience vécue dans laquelle le centre est avant tout incarné par un réseau de rues et de boucles jalonnées de différentes catégories d'espaces (parvis des équipements, places...), et offrant de multiples services invitant à le pratiquer.

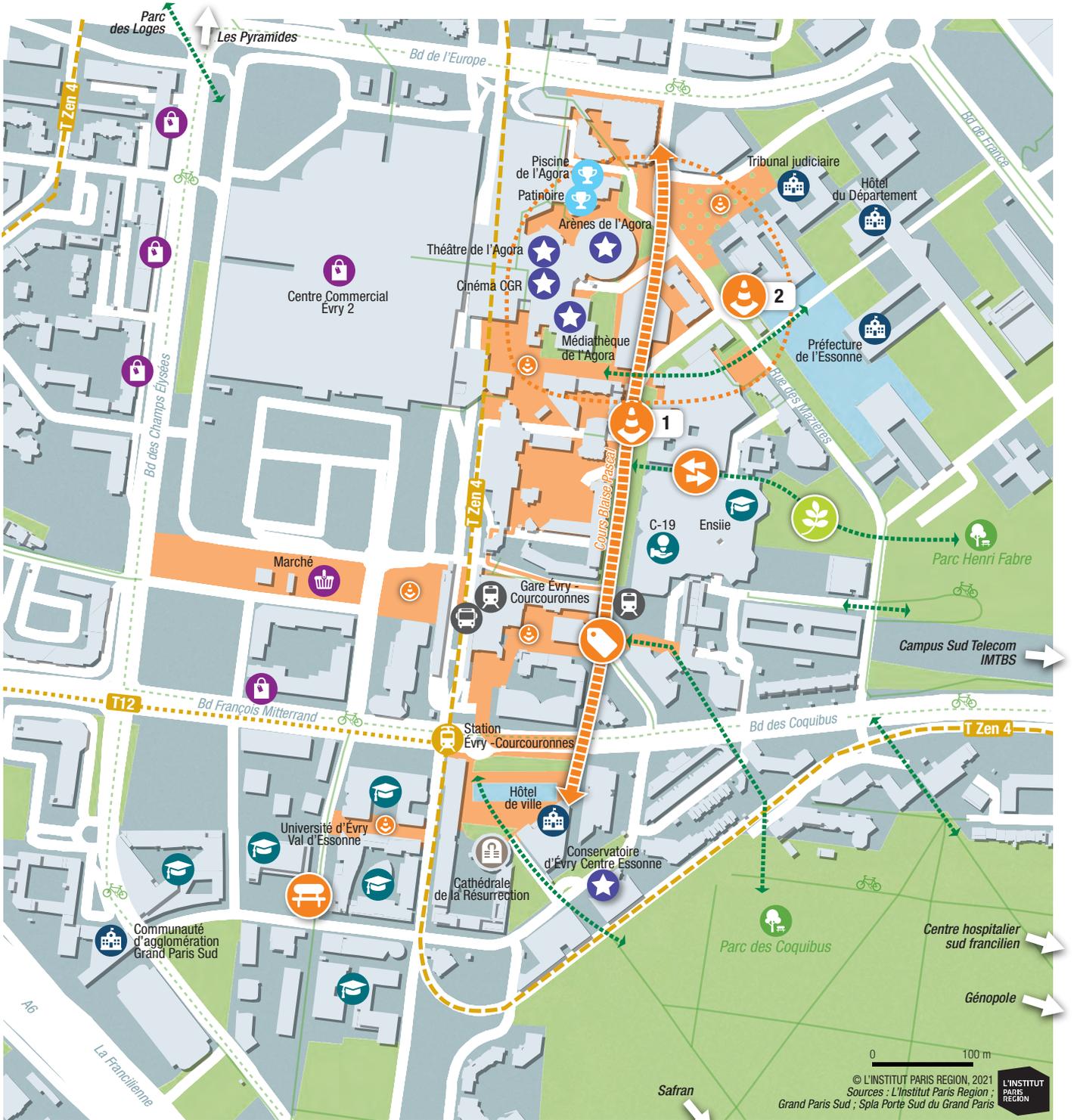
UNE MISE EN ŒUVRE À L'ÉCOUTE DES BESOINS, DES ATTENTES ET DES ASPIRATIONS DES UTILISATEURS

Pour réussir à atteindre ces objectifs et créer une nouvelle centralité plus « à l'écoute des besoins et aspirations » des utilisateurs du centre-ville, de nombreux ateliers participatifs ont été mis en place. Ils s'inscrivent dans plusieurs approches : l'urbanisme transitoire et tactique, et la réappropriation de l'espace public par le citoyen, qui s'inscrit dans le mouvement international du *placemaking* (« fabrique des espaces publics » par et avec ses utilisateurs).

Il s'agit, par la mobilisation des acteurs, de tester l'animation de la centralité, et notamment les animations participant pleinement de la ville passante, en permettant, par ce biais, de préfigurer les aménagements à venir, de tester de nouveaux usages avant intervention, mais aussi de réactiver certains espaces publics aujourd'hui sous-utilisés.

Cette mise en convivialité concerne plusieurs secteurs d'intervention avec des typologies d'actions différentes, comme la revégétalisation d'une place, la création d'une identité visuelle et d'une signalétique piétonne, pour apporter une meilleure lisibilité et visibilité du centre urbain, mais aussi une

LA TRANSFORMATION ENGAGÉE DU CENTRE-VILLE D'ÉVRY-COURCOURONNES



Attracteurs existants

- Gare RER D (entrées principales)
- Station de bus
- Équipement culturel ou de loisirs
- Enseignement
- Incubateur d'entreprises
- Polarité commerciale
- Marché
- Équipement sportif
- Administration
- Lieu de culte
- Parc
- Liaison espace vert
- Attracteur localisé en dehors du périmètre cartographié

Projets d'aménagement urbain

Restructurations lourdes

- Grande liaison Nord-Sud, extension du Cours Blaise-Pascal
- Mise en scène des équipements existants
- Mise en réseau des espaces publics du projet

Mise en convivialité

- Végétalisation
- Modules arts du déplacement
- Dynamisation commerciale
- Aménités urbaines pour les étudiants

Fond de plan

- Bâti
- Espace urbain
- Réseau routier
- Parc
- Aménagement cyclable
- Projet piste cyclable
- Projet T Zen 4
- Projet T12
- Projet Terminus T12, Correspondances : RER D ; T Zen 4 ; bus

© L'INSTITUT PARIS REGION, 2021
Sources : L'Institut Paris Region ; Grand Paris Sud ; Spla Porte Sud du Grand Paris



cohérence visuelle dans les actions, la valorisation d'une traversée par l'installation d'un espace dédié à la pratique sportive, la création de nouvelles aménités étudiantes (mobilier de travail, d'échanges, de microactivités...), etc.

Sur cette thématique étudiante, notamment, la mise en valeur du cours Blaise-Pascal, situé à proximité de l'Université d'Évry Paris-Saclay, ainsi que l'ouverture [en attente retour DB sur date] des deux grandes écoles Télécom SudParis (TSP) et Institut Mines Telecom Business School (IMT BS) vers le centre-ville contribueront à la revitalisation des espaces publics, des services et des commerces facilitant la convivialité et les rencontres sociales (brasserie, bar à vins, bar numérique, etc.).

LA TRANSFORMATION ENGAGÉE DU CENTRE-VILLE D'ÉVRY-COURCOURONNES

La carte synthétise l'ensemble des principales interventions prévues à court terme (urbanisme transitoire) ou à moyen/long terme sur la centralité d'Évry-Courcouronnes, s'inscrivant dans une volonté de changer l'expérience vécue des habitants, salariés, étudiants, visiteurs, etc., et de contribuer ainsi à améliorer la convivialité et à intensifier l'attractivité de la ville, et plus globalement de Grand Paris Sud.

Les actions d'urbanisme tactique ou la mise en convivialité concernent les secteurs suivants : la place de la Résistance (végétalisation), la traversée Galilée (modules arts du déplacement), le cours Blaise-Pascal (dynamisation commerciale) et le secteur Université (aménités urbaines pour les étudiants).

Concernant les actions à moyen/long terme, les orientations de projet posées sont, par exemple, la création d'une artère centrale (cours Blaise-Pascal) afin d'irriguer les différents mondes de la centralité (administratif, commercial, culturel, sportif, etc.), qui, aujourd'hui, se tournent le dos ; la restructuration d'équipements publics majeurs afin de les mettre en scène et en valeur (Arènes, complexe sportif, médiathèque, tribunal, etc.) ; la création d'espaces publics de plain-pied avec les activités et aménités qui les bordent ; l'activation des lieux clés par des programmes d'urbanisme tactique ou d'économie éphémère ; etc.

DE LA TRANSFORMATION DE L'EXPÉRIENCE VÉCUE À L'ATTRACTIVITÉ INTERNATIONALE

La stratégie précédente a été couplée avec une stratégie visant à intensifier l'attractivité du territoire par des actions en direction des acteurs économiques, et plus particulièrement les entreprises et leurs salariés. Ainsi, l'agglomération a engagé, au cours de l'année 2021, en partenariat avec Business France et L'Institut Paris Region, et en collaboration avec Choose Paris Region, une démarche de co-construction de la stratégie d'attractivité économique (inter)nationale du territoire.

Dans une logique volontariste de rebond du territoire, il s'agit d'affirmer et d'enrichir son image

économique, et d'intensifier son attractivité auprès des entreprises déjà implantées ainsi que de prescripteurs économiques nationaux et internationaux. Cette démarche collective s'ordonne autour d'une première phase qui vise à construire une signature économique différenciante et partagée pour Grand Paris Sud, ainsi qu'à renforcer ses messages marketing.

Le premier outil en cours de finalisation est la réalisation d'une plateforme de marque économique qui rassemble un ensemble de contenus (textes, photos, données, infographies, etc.) visant à mieux promouvoir la destination Grand Paris Sud / Évry-Courcouronnes. Cet outil pourra être utilisé par tous les partenaires locaux, mais aussi par Choose Paris Region et Business France. Il permettra de parler « tous d'une même voix » à propos du territoire et de ses dynamiques.

Pour aller plus loin dans la personnalisation de l'offre proposée aux acteurs économiques, la démarche se fonde également sur la construction d'une argumentation marketing précise et destinée à convaincre de la justesse de l'offre du territoire au regard des attentes des investisseurs nationaux et internationaux sur trois domaines d'excellence du territoire : la bioéconomie-santé-génomique, en lien avec Genopole et le Centre hospitalier sud

GÉNOPOLE, LIEU CLÉ D'INNOVATION, DE RECHERCHE FONDAMENTALE ET APPLIQUÉE, DE TRANSFERT DE TECHNOLOGIE ET DE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Situé à Évry-Courcouronnes, au cœur du territoire de Grand Paris Sud, Génopole structure et anime un pôle de recherche en génomique et sciences de la vie regroupant de grands acteurs de la recherche nationale : l'université Paris-Saclay Campus Évry, le CEA et l'Inserm, en lien avec l'AFM Téléthon. Génopole assure l'animation scientifique du biocluster. Il favorise l'essor des biotechnologies par sa concentration d'infrastructures au bénéfice de la recherche, par son offre d'accompagnement dans la création et d'accueil d'entreprises innovantes, ainsi que par son lien avec l'enseignement des sciences du vivant.

LES 8 ÉLÉMENTS CLÉS D'UNE PLATEFORME DE MARQUE PERFORMANTE



francilien ; l'aéronautique et l'industrie 4.0 ; et enfin le *gaming*, ses activités annexes et le e-sport (sport électronique) en s'appuyant sur le cluster C-19, lieu dédié aux jeux vidéo et aux interactions numériques, où se croisent formation, recherche, entrepreneuriat et cultures numériques. Ces argumentaires, construits à partir des attentes des entreprises et de leurs salariés dans ces trois domaines clés, vont transformer la perception qu'ils se font du territoire et apporter des réponses à leurs attentes et aspirations. Ils permettent ainsi de valoriser l'offre territoriale et les actions de renouvellement en œuvre au cœur du centre-ville d'Évry-Courcouronnes.

Cette première phase tire toute son originalité dans la mobilisation, lors d'ateliers sectoriels, d'experts, d'entreprises ou de partenaires dédiés pour chacun des trois domaines d'excellence retenus afin d'aboutir à des argumentaires distinctifs et spécifiques pour chacun.

Ce travail partenarial trouve aujourd'hui toute sa pertinence, car il permet à l'équipe de Grand Paris Sud dédiée à la promotion et à la prospection du territoire de pouvoir utiliser ces discours et d'entrer avec Business France et Choose Paris Region dans une phase plus opérationnelle par la réalisation d'actions concrètes de promotion-prospection auprès d'investisseurs nationaux et étrangers.

ENSEIGNEMENTS ET PERSPECTIVES

L'approche mise en œuvre à Évry-Courcouronnes et à Grand Paris Sud est originale à plus d'un titre, et en particulier car elle travaille conjointement les actions de transformation du centre-ville avec la boîte à outils du marketing territorial. Elle permet d'agir de manière cohérente afin de répondre au déficit d'image par une plateforme de marque permettant de positionner plus fortement le territoire. Elle offre des arguments attractifs à destination des entreprises, des salariés et des étudiants, car appuyés sur les bénéfices que peut réellement leur apporter Grand Paris Sud en réponse à leurs attentes et à leurs aspirations. Elle facilite l'accueil des salariés et des entreprises sur le territoire à l'échelle de Grand Paris Sud par des compétences et des offres de services dédiées. Elle change également l'expérience vécue du centre-ville d'Évry-Courcouronnes, avec des résultats attendus à court terme grâce à l'urbanisme transitoire et tactique. Enfin, elle mobilise les salariés présents et les entreprises comme ambassadeurs du territoire, et plus spécifiquement de la ville d'Évry-Courcouronnes.

Cette approche novatrice est en cours de déploiement et devra bien évidemment relever plusieurs défis importants : la mobilisation effective des moyens financiers attendus, la capacité de dialogue avec les habitants durant la période des travaux, qui vont s'échelonner sur plusieurs années, le maintien de l'engagement des parties prenantes dans le projet, la capacité globale de portage des actions par les collectivités et leurs partenaires, et l'obtention de premiers résultats réellement significatifs en matière d'attractivité. ■

Vincent Gollain, économiste et directeur du département Économie,

Marion Cloarec, chef de projets, direction de l'aménagement, et

Sandrine Dupuy, directrice déléguée, direction du développement, de l'attractivité et de l'innovation économiques, Grand Paris Sud,

Baptiste Durand, chef de projet, Grand Paris Aménagement pour la Splain Grand Paris Sud Aménagement

RESSOURCES

- Bataf Wided, Gollain Vincent, « Le mieux-être territorial au cœur des stratégies expérientielles », *Note rapide* de l'IAU Île-de-France, n° 815, juillet 2019.
- Cocquière Alexandra, Diguët Cécile, « L'urbanisme transitoire », Les carnets pratiques de L'Institut Paris Region, n° 9, septembre 2018.
- Delaporte Carole, Ropital Corinne, Tarquis Christine, « Redynamiser les cœurs de villes », Les carnets pratiques de L'Institut Paris Region, n° 11, juillet 2020.
- Gollain Vincent, « Réenchanter les lieux publics. L'expérience utilisateur comme levier d'attractivité », Territorial Éditions, décembre 2020.

Site internet du projet de réaménagement urbain :

www.revelonsnotrecentreville.fr

1. Célèbre architecte-urbaniste américaine dont les théories, basées sur l'observation des usages dans les villes, ont sensiblement modifié l'urbanisme nord-américain, notamment en prônant l'implication des citoyens dans l'aménagement de l'espace urbain. Elle a inspiré la création de l'approche participative, dite « placemaking », ou « fabrique des espaces publics », par et avec ses utilisateurs.

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

Fouad Awada

DIRECTRICE DE LA COMMUNICATION

Sophie Roquelle

RÉDACTION EN CHEF

Laurène Champalle

MAQUETTE

Jean-Eudes Tilloy

INFOGRAPHIE/CARTOGRAPHIE

Pascale Guéry

MÉDIATHÈQUE/PHOTOTHÈQUE

Inès Le Meledo, Julie Sarris

FABRICATION

Sylvie Coulomb

RELATIONS PRESSE

Sandrine Kocki

33 (0)1 77 49 75 78

L'Institut Paris Region

15, rue Falguière
75740 Paris cedex 15
33 (0)1 77 49 77 49

ISSN 2724-928X
ISSN ressource en ligne
2725-6839



institutparisregion.fr

