



# Compte-rendu : Petits-déjeuners acteurs

Agir pour et avec vous

20 juin – Petit-déjeuner acteurs économiques



# Informations générales

Date : 20 juin 2023

Lieu : EPA ORSA Choisy-le-Roi

Nombre total de participant-es : Une dizaine

## Intervenant-es :

- Fatah Aggoune, 1<sup>er</sup> Conseiller délégué aux activités productives et à l'immobilier d'entreprise – 1<sup>er</sup> Adjoint à la Maire de Gentilly
- François Favard, Directeur de la stratégie territoriale et environnementale, Grand-Orly Seine Bièvre
- Pascal Girod, Directeur du développement économique, Grand-Orly Seine Bièvre
- Sébastien Lanctin, Chef de projet PLUi / RLPi, Grand-Orly Seine Bièvre
- Louise Geffroy, Consultante en charge de la concertation relative au PLUi, Aire Publique
- Guillaume Dehédin, Consultant en charge de la concertation relative au PLUi, Aire Publique

## Déroulé :

- Introduction par Fatah Aggoune
- Temps 1: débat mouvant
- Temps 2 : présentation du PLUi et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Temps 3 : atelier sous format world café autour de 3 thématiques fortes : locaux d'entreprises, mobilités et logistique, l'écosystème Grand-Orly Seine Bièvre
- Temps 4 : restitution des échanges

## Les principales contributions :

- **Sur les locaux d'entreprises**, les acteurs observent globalement un manque de locaux de petites tailles et des problématiques pour se loger. La pression foncière est forte, ce qui ne permet pas toujours l'installation d'activités. Les enjeux perçus sont de définir une offre adaptée aux besoins des usagers et de poursuivre les efforts en faveur de locaux performants énergétiquement
- **Sur la mobilité et la logistique**, le Territoire accueille des entreprises importantes (ex. MIN de Rungis). Les axes routiers apparaissent comme largement encombrés. La logistique du dernier kilomètre, parfois difficile à traiter en zone dense, apparaît comme un enjeu fort qu'il convient de penser le plus en amont possible. Cela passe par l'étude des modalités de transports alternatives qui sont encore sous-développées mais peuvent présenter des opportunités intéressantes pour le Territoire, même si elles représentent des investissements importants.
- **Sur l'écosystème Grand-Orly Seine Bièvre**, de nombreux clusters existent. Ces derniers permettent de faire le lien entre formation et entreprises. Néanmoins, il apparaît important de développer la communication entre les différents acteurs pour renforcer les liens.



# Temps 1 : débat mouvant

Les participant-es étaient invité-es à répondre à quatre affirmations en se positionnant de part et d'autre de la salle. Leurs réponses ont donné lieu à des débats autour des affirmations suivantes :

## **Se rendre au travail à pied, en vélo ou en transport en commun est facile.**

Les participant-es étaient partagé-es : il a été jugé facile de se rendre au travail en transport en commun si le lieu d'habitation et le lieu de travail sont sur la même ligne structurante. Dès que l'on sort de l'axe RER, les temps de trajet augmentent. Les mobilités douces sont utilisées pour les petits trajets transverses. Les horaires des transports en commun ne sont pas toujours adaptés aux entreprises présentes sur le Territoire. La circulation routière est également dense et encombrée par endroit, notamment à Villeuneuve-le-Roi.

## **Se loger à proximité de son lieu de travail est aisé sur le Territoire du Grand-Orly Seine Bièvre.**

La question du logement est un enjeu fort pour les entreprises locales : les salariés ont de plus en plus de mal à se loger sur le territoire, et les entreprises peinent à recruter parfois à cause du manque de logement. La problématique du desserrement des ménages, d'accès aux services de la petite enfance, de coût des logements rendent la situation difficile. Des aides et outils existent mais ils ne sont pas à la hauteur des enjeux. Des entreprises décident par exemple d'acheter des logements pour leurs salarié-es, ou des villes réservent des logements pour les travailleurs et travailleuses...

## **L'environnement autour de son lieu de travail (locaux, espaces publics, commerces, équipements) est agréable.**

L'environnement dépend bien entendu du site et lieu d'implantation des entreprises. L'environnement à proximité de Villejuif-Louis Aragon est jugé moins agréable par exemple. Les situations sont assez différentes sur le territoire. Le souhait d'associer cadre de vie et entreprises comme à Villeneuve-le-Roi est jugé comme semblant aller dans le bon sens, avec des espaces publics et des commerces de proximité.

## **Il faut mélanger dans un même quartier les activités artisanales et l'habitat.**

Les participant-es soutiennent cette affirmation, néanmoins elle pose des problématiques : les habitant-es ne sont pas toujours d'accord pour l'implantation de certains types de commerces en pied d'immeuble, notamment si cela génère des odeurs ou du bruit. La question de la typologie d'activité autorisée est essentielle et devra être définie dans le PLUi.

En complément, les participant-es ont ajouté le besoin de formation et de penser l'offre de formation en lien avec les entreprises présentes sur le territoire.





# Les locaux d'entreprise : d'aujourd'hui à demain

## QUELS CONSTATS AUJOURD'HUI ?

### Atouts



- Le Territoire a de nombreuses activités artisanales
- Les collectivités sont en demande pour installer des activités économiques
- Le Territoire est relativement bien relié aux transports en commun
- La luminosité et la fonctionnalité des bureaux sont des atouts qui ressortent pour plusieurs personnes : l'installation dans des locaux neufs et ou rénovés participent à ce bien-être
- Le cadre de vie autour de son lieu de travail est essentiel : présence de commerces, de services... Une personne présente a choisi son emplacement sur une rue commerçante pour ces aménités. Néanmoins la situation est disparate d'un site à l'autre : il s'agit de tendre vers un environnement idéal.

### Faiblesses



- Un manque de logements pour les salariés qui pose problème pour recruter
- Une pénurie de petits locaux (50/100m<sup>2</sup>) à l'achat
- Un problème de foncier : peu d'espaces disponibles pour aménager des activités plus grandes (par exemple la logistique a des besoins particuliers par rapport aux semi-remorques qui desservent le site) et des fonciers qui restent chers.
- Comment rénover les commerces existants ? Le PLUi n'est pas toujours clair sur ce qui est possible ou non
- Les expériences innovantes, comme celle menée à Ivry-sur-Seine où un immeuble accueille à la fois des logements, des bureaux et des activités logistiques, sont parfois peu valorisées
- Les bâtiments sont parfois vieillissants, avec des chaleurs importantes en été
- Le stationnement autour des locaux sont souvent peu nombreux

## QUELS DEFIS POUR DEMAIN ?

### Opportunités



- Les dispositifs d'aides aux logements pourraient être mieux connus des entreprises : par exemple 1% logements.
- Adapter les locaux aux usages (accessibilité, numérique, sécurité) : calibrer l'offre de coworking, diviser les grands bâtiments pour installer plusieurs activités...
- Maintenir du foncier pour construire de nouveaux locaux et diversifier l'offre de locaux pour permettre aux entreprises un parcours économique
- La rénovation énergétique est une opportunité pour transformer le bâti et l'adapter aux besoins actuels des entreprises tout en augmentant le confort thermique pour les employés
- Les locaux sous-occupés pourraient être mieux détectés pour les revaloriser ou les faire muter. Grand-Orly Seine Bièvre ajoute qu'ils ont mis en place un observatoire du foncier
- Une offre d'immeuble mixte, avec à la fois des logements, des bureaux et une activité logistique à développer
- Etudier les opportunités autour du haut-débit

### Menaces/frein



- Les dispositifs d'aide aux logements ne répondent pas à l'ensemble des besoins
- Les prix continuent d'augmenter
- Il faut être attentif à ne pas construire une offre de coworking qui ne soit plus adaptée aux évolutions du travail : repenser les espaces avec plus de salles de réunions par exemple
- Un manque de communication entre les acteurs et les collectivités est soulevé : à qui exprimer ses besoins ?

# L'écosystème Grand-Orly Seine Bièvre

Quels partenariats / liens entretenus sur le territoire ? Et espaces pour ce faire ?

## QUELS CONSTATS AUJOURD'HUI ?

### Atouts



- Plusieurs clusters existent sur le territoire et présentent des potentialités pour lier les activités économiques et de formation entre elles.
- Campus urbain arrive à travailler avec des établissements de formation présents sur le territoire
- FuturÂge travaille avec l'UPEC, Sorbonne Université, Charles Foix, la Pitie Salpêtrière
- Cluster ENS apporte un appui et une expertise technique aux entreprises
- Lien fort entre les acteurs médico-sociaux et les associations locales, lien également avec les CCAS (centres communaux d'action sociale)

### Faiblesses



- Campus urbain : manque de connaissances des stratégies de projets des établissements de formation et d'enseignement supérieur
- FuturÂge : difficile de s'intégrer dans leur système de formation, un réel enjeu pour coconstruire avec ces acteurs est identifié. De manière générale, l'expertise FuturÂge n'est pas assez mobilisée dans les opérations d'aménagements de l'EPT, alors même qu'ils existent à l'échelle nationale.
- Cluster ENS : manque de formations
- Le monde des entreprises, des lycées et des établissements d'enseignement supérieur manquent de lien : les acteurs économiques sont par exemple très peu sollicités pour présenter leur profession
- Un manque d'association des entreprises à l'échelle de Villeneuve-le-Roi
- L'association de commerçants de Villeneuve-Saint-Georges n'est pas très active tandis que celle de Villeneuve-Le-Roi est en cours de redynamisation
- Une Cité des Métiers méconnue des participant-es
- Des actions menées par l'EPT peu visibles
- Des entreprises difficiles à mobiliser

## QUELS DEFIS POUR DEMAIN ?

### Opportunités



- FuturÂge : le campus des métiers de l'UPEC est à consolider
- Cluster ENS : orienter les formations pour mieux répondre aux besoins des entreprises et du territoire (câbleur, soudeurs, chaudronnerie...)
- Campus Urbain : facilitateur de la mise en relation avec les différents acteurs ou ceux qui souhaitent implanter des écoles
- Les écoles de production sont également des opportunités pour le Territoire en matière de formation. Il faudrait créer des écoles de production « entrepreneuriale » et donner les outils aux jeunes de créer leur entreprise
- Les formations à développer : digitalisation, agroalimentaire
- Communiquer sur les lieux et les équipements existants comme la Cité des Métiers
- Le Grand-Orly Seine Bièvre et le CCI accompagnent les clubs entreprises dans le cadre du dispositif co-axion pour instaurer une dynamique et un bon maillage du territoire

### Menaces/frein



- Les métiers industriels n'apparaissent pas comme attractifs
- Campus urbain et FuturÂge ne sont pas intégrés aux Réseaux des Campus de GOSB
- La lourdeur administrative peut constituer un frein pour la création d'une entreprise, comme les freins économiques et financiers
- Revoir le lien entre Grand-Orly Seine Bièvre et les acteurs économiques sur le volet entrepreneurial
- Les entreprises ne connaissent pas forcément les entreprises qui leur sont voisines : manque d'interconnaissance



# Mobilités / logistique :

## QUELS CONSTATS AUJOURD'HUI ?

### Atouts



- De nombreuses activités sont présentes sur le territoire : MIN de Rungis par exemple
- Le réseau routier est important, même s'il est insuffisant
- Le réseau ferré et le réseau fluvial présentent des potentiels intéressants

### Faiblesses



- Les axes routiers sont encombrés ce qui entraîne des difficultés pour les salariés et l'accès à l'activité. La congestion très importante entraîne des problèmes de pollution et de santé de la population.
- Les liens entre l'est et l'ouest manquent, le réseau n'est pas très lisible et des disparités existent entre les communes du territoire
- Quand la prise de poste est tôt (5h30-6h) l'accès au magasin peut être compliquée voire impossible en transport en commun et la décharge automobile est également compliquée dans certaines zones denses
- Il manque d'espaces de logistique urbaine pour gérer la question du dernier kilomètre
- Il manque aussi d'espaces de livraisons dans les zones denses
- Les réseaux ferrés et fluviaux sont peu utilisés

## QUELS DEFIS POUR DEMAIN ?

### Opportunités



- Transport fluvial : utilisation des voies d'eau à consolider, relier le Port de Bonneuil
- Décarbonation du routier : ravitaillement multiénergies
- Faire évoluer la circulation des camions (voies réservées ?)
- Développer la cyclologistique
- Penser le réemploi et l'évacuation des terres excavées et polluées. De manière générale, les flux de matériaux représentent un réel enjeu pour le territoire
- Réfléchir à la verticalité des bâtiments, autant en hauteur que souterraine
- La planification et la réglementation peut être une opportunité pour repenser la logistique
- Penser et réfléchir à une logistique qui prenne en compte le développement durable

### Menaces/frein



- Le coût des reports modaux est important
- Difficultés pour revoir sa chaîne d'approvisionnement : les entreprises ont besoin d'être accompagnées
- Manque d'infrastructures ferroviaires
- Manque d'infrastructures pour développer les transports fluviaux : absence d'écluses, passage de Villeneuve, décharger la marchandise
- Le coût financier des infrastructures alternatives et la viabilité économique de ces modèles peut poser problème
- La réglementation est parfois contraire aux ambitions : par exemple les hauteurs sont limitées alors qu'elles permettent d'optimiser le foncier
- La cohabitation entre l'habitat et les activités est parfois difficile : l'enjeu est de concilier des usages qui sont très différents

