

# Usines urbaines

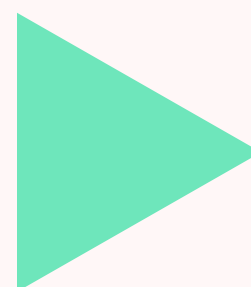
Accueillir l'industrie autrement : leviers fonciers et coopérations locales

Table ronde | Expert | Networking

14/10/2025 | 9h30 - 12h30 | Au Catalyseur



# Introduction



# La communauté des acteurs de l'aménagement économique en Île-de-France

## Une communauté numérique au service de l'aménagement économique des territoires

- Un espace dédié sur la plateforme Expertises.territoires (près de 100 inscrits) : <https://www.expertises-territoires.fr/>
- Un partage de ressources documentaires
- Une veille de l'actualité de l'aménagement économique

## Des événements de partage de retours d'expérience

- 8 webinaires et 3 séminaires organisés depuis 2023
- Thématiques abordées :  
la sobriété foncière et les inventaires de ZAE, l'aménagement commercial, la logistique urbaine, l'écologie industrielle et territoriale...



# Programme de la matinée

**Introduction** | *Guillaume Leseq – Cerema*

**Maintenir les activités productives sur les territoires : des enjeux à la stratégie** | *Thierry Petit, économiste – Institut Paris Région*

**Keynote : Repenser la place de l'industrie dans le développement territorial** | *François Verrecchia, CEO & Co-Fondateur – Compagnum*

**Table ronde : Parcours résidentiel des industries innovantes : comment les accueillir et les ancrer sur le territoire ?**

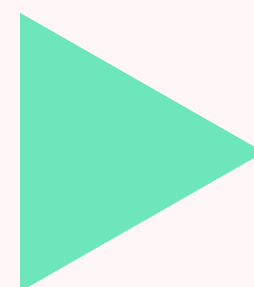
**Animateur :** *François Verrecchia, CEO & Co-Fondateur – Compagnum*

**Intervenants :**

- *Établissement public d'aménagement Paris-Saclay – Jérémy Hervé, Directeur Innovation et Développement économique*
- *Arizona Asset Management – Sandra Sitbon, Directrice Générale*



# Institut Paris Région



# — La ville productive pourquoi ?

**Atelier usines urbaines 14 octobre 2025**

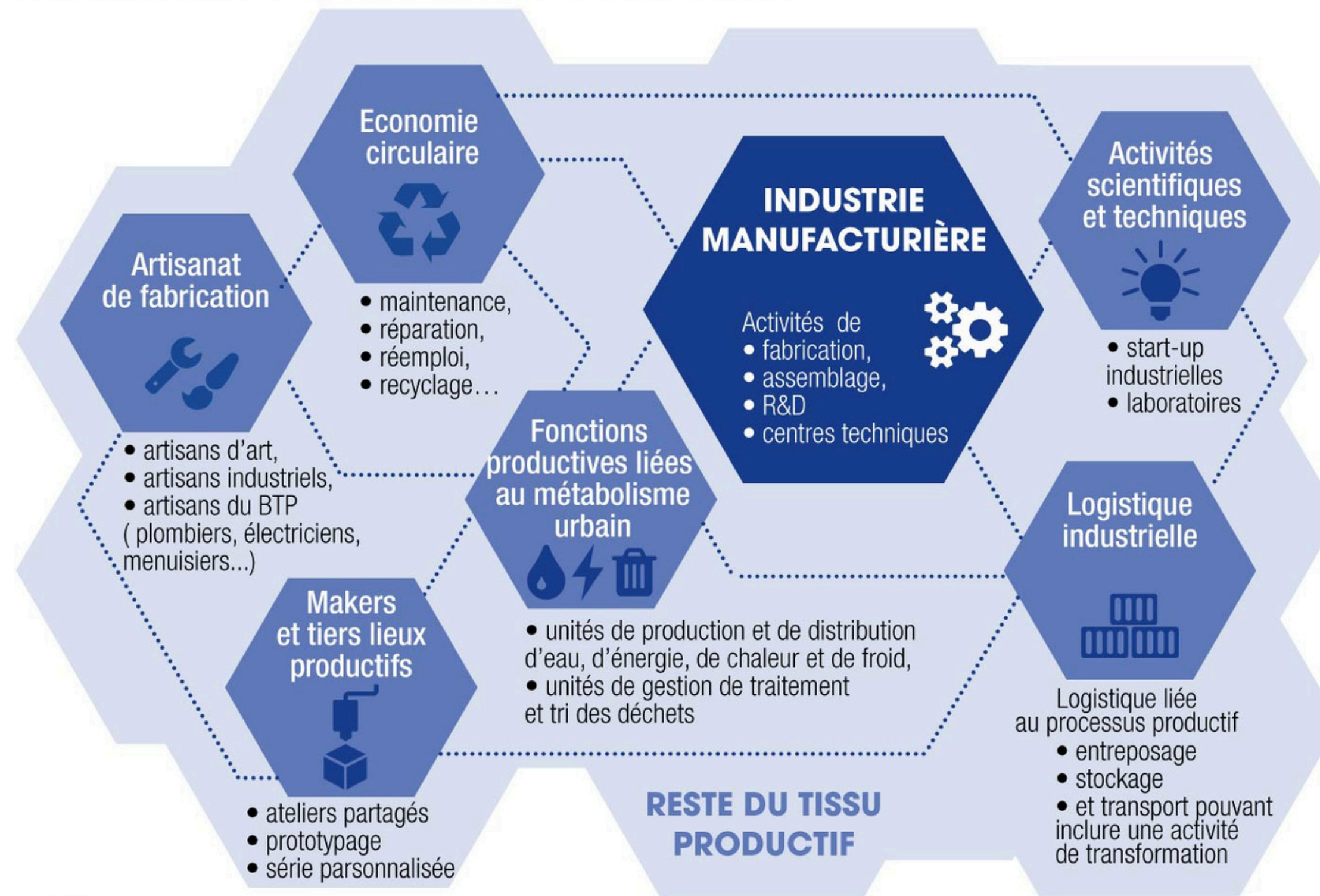
Thierry Petit/ économiste, L'Institut Paris Region





# Activités productives ou usines ?

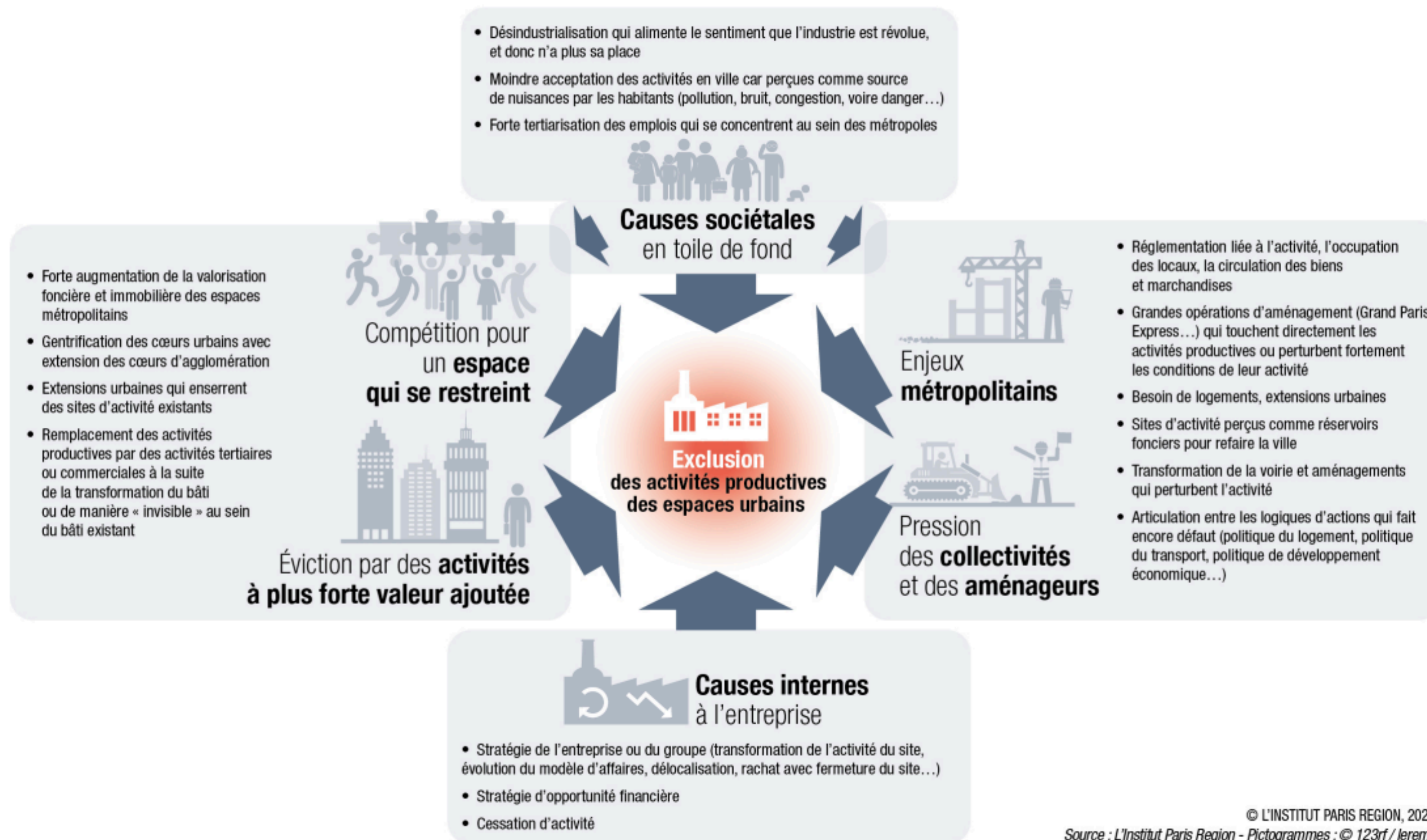
## LES ACTIVITÉS DE LA VILLE PRODUCTIVE





# Des activités évincées des espaces urbains

## Les forces conduisant à la disparition des activités productives des villes

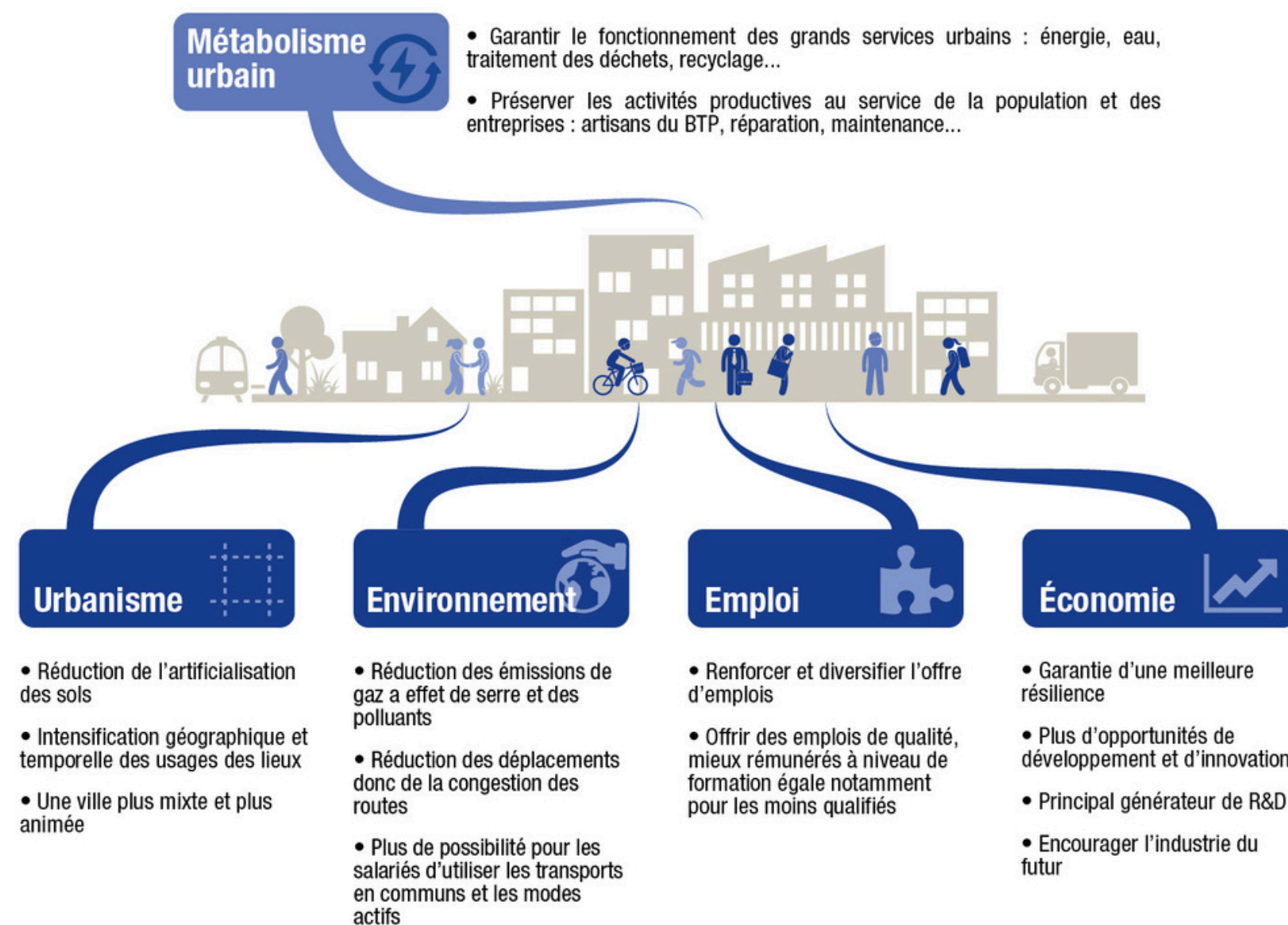




# Pourquoi la ville productive ?

## POURQUOI LA VILLE PRODUCTIVE ?

Maintenir les activités productives dans un environnement urbain permet de répondre à plusieurs enjeux liés à l'urbanisme, à l'environnement, à l'emploi et au développement économique.

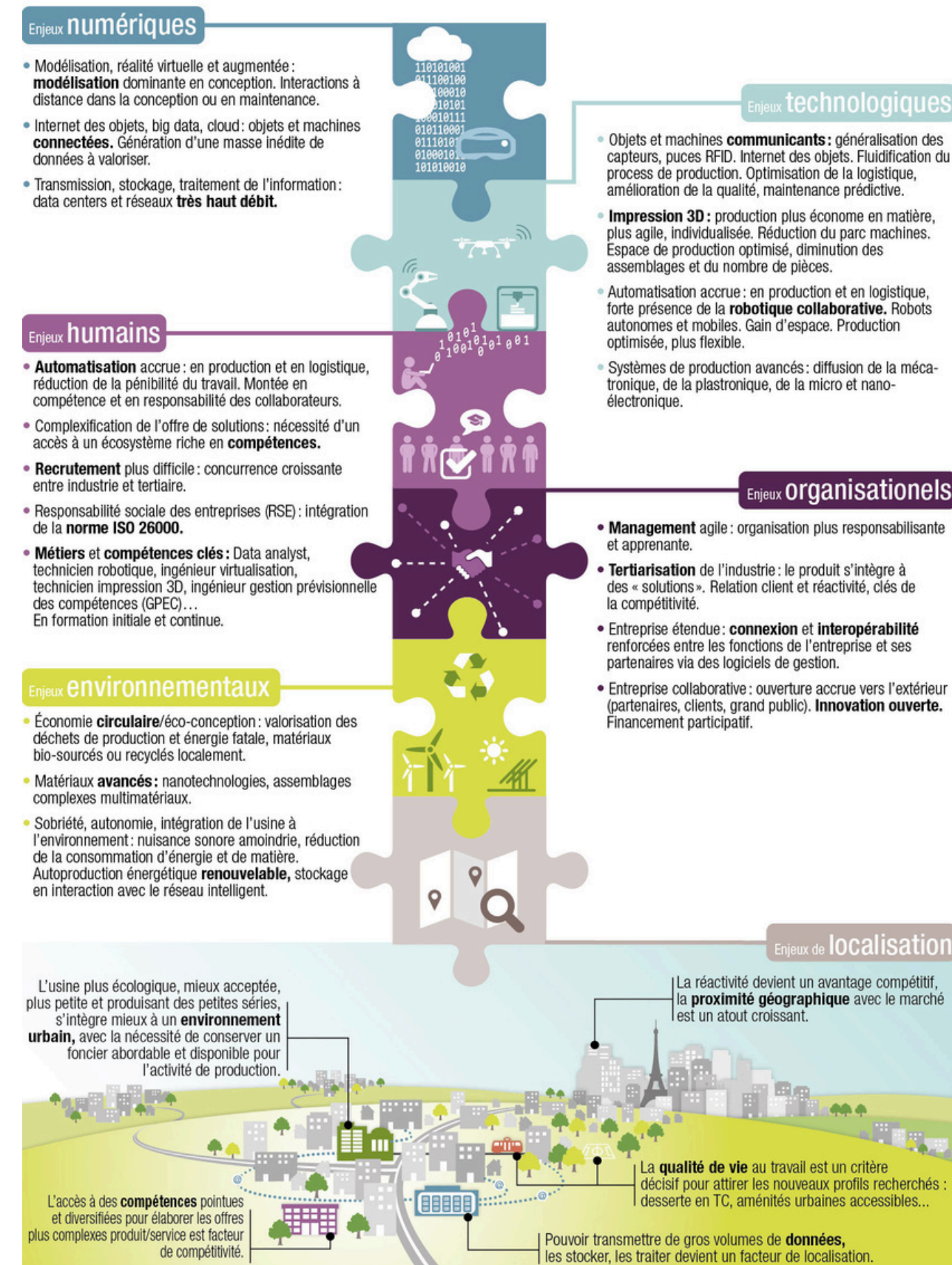


© L'INSTITUT PARIS REGION 2023  
Source : L'Institut Paris Region



# Les entreprises de plus en plus en recherche d'urbain

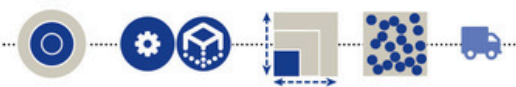
## L'usine du futur : nouveaux enjeux, nouvelles perspectives de localisation





# Qu'est-ce que la ville productive ?

## 1. REZ-DE-CHAUSSÉE PRODUCTIF



Les rez-de chaussée ou fonds de parcelle sont souvent de petits espaces assez contraints et très insérés dans l'urbain. Ils abritent des activités de type artisanales de petite taille nécessitant peu ou pas de logistique (céramiste, artisan du luxe, bijouterie...) et qui ont un fort besoin de contact avec la clientèle. Les fonds de parcelle, à l'arrière des bâtiments d'habitation peuvent abriter des activités plus lourdes comme des imprimeries, des menuisiers... On trouve même un métallier et un fondeur en plein Paris.

Imprimerie Frazier  
33 rue Chabrol, Paris 10<sup>e</sup>



© L'INSTITUT PARIS REGION  
Source : L'Institut Paris Region

## 2. HÔTEL INDUSTRIEL VERTICAL



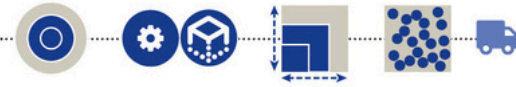
Les hôtels industriels et artisanaux répondent au besoin de certaines activités productives encore présentes dans les cœurs urbains. Verticaux, ils offrent de vastes espaces aux activités sur une emprise restreinte. Leurs monte-charges permettent l'acheminement des biens dans les étages. Leur localisation et leur conception limitent toutefois le type d'activité que l'on peut y mener et leurs flux afférents. L'artisanat, la réparation, la conception/prototypage, le réemploi, sont les plus représentées.

Metropole 19  
134 rue d'Aubervilliers, Paris 19<sup>e</sup>



© L'INSTITUT PARIS REGION  
Source : L'Institut Paris Region

## 4. COUR ARTISANALE / INDUSTRIELLE



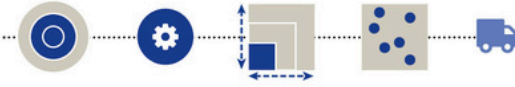
Ces sites de 1 à 3 ha au sein d'un îlot consistent en une voie de circulation bordée sur un ou deux côtés par des cellules dédiées à l'activité. Rue traversante reliant deux voies à chaque extrémité, rue en U, ou voie sans issue, souvent fermés de l'extérieur, leur configuration allie praticité pour les usagers et un confinement des nuisances pour les riverains. Encore présents dans l'urbain dense, de nouveaux projets émergent en périphérie des cœurs urbains. Les artisans du bâtiment, petits industriels et grossistes y sont très présents.

Cour artisanale  
29 rue Quartier Bresson, Pantin



© L'INSTITUT PARIS REGION  
Source : L'Institut Paris Region

## 5. PETITE EMPRISE INDUSTRIELLE DANS URBAIN PAVILLONNAIRE



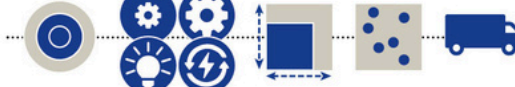
Résidus de quartiers industriels ou ancienne implantation isolée rattrapée par l'urbain, ces petits sites d'emprise similaire à un ou plusieurs pavillons avec jardin ou un petit immeuble, abritent encore des industries traditionnelles de la mécanique / métallurgie, électronique, plasturgie... sous-traitants de grands groupes. On trouve encore de nombreux sites en proche banlieue parisienne mais aussi dans les tissus pavillonnaires de grande couronne. Ce type d'implantation mal connu des territoires est le plus menacé par les transformations urbaines.

Serrurerie, métallerie  
3-5 rue des chantiers, Saint Ouen



© L'INSTITUT PARIS REGION  
Source : L'Institut Paris Region

## 6. GRAND ILOT PRODUCTIF EN VILLE



Ces grands sites qui s'étendent sur plusieurs hectares sont les témoins de la grande industrie rattrapée par l'urbain. Véritable ville dans la ville ils créent une coupure dans le tissu urbain. Ces grands sites souvent existant depuis des décennies peuvent abriter des activités lourdes voire polluantes. Ils ont pu suivre la transformation de l'activité de leur occupant avec une forte diminution voire une disparition de l'activité de production au profit de fonctions de recherche et tertiaires.

Someflu et Bonzini  
21 rue de la Fraternité, Bagnolet



© L'INSTITUT PARIS REGION  
Source : L'Institut Paris Region

## 7. SITE TECHNO INDUSTRIEL



La transformation de l'industrie conduit à une plus forte imbrication entre les activités de production et de recherche. Ainsi des sites de type campus techno industriels ont éclos en Ile de France qui rassemblent sur un même site de plusieurs hectares des fonctions de siège, de R&D et des activités de prototypage et de test. Ces sites concentrent plusieurs milliers de salariés qualifiés, très en demande d'aménités urbaines d'où leur localisation dans l'urbain, si possible proche des transports en communs.

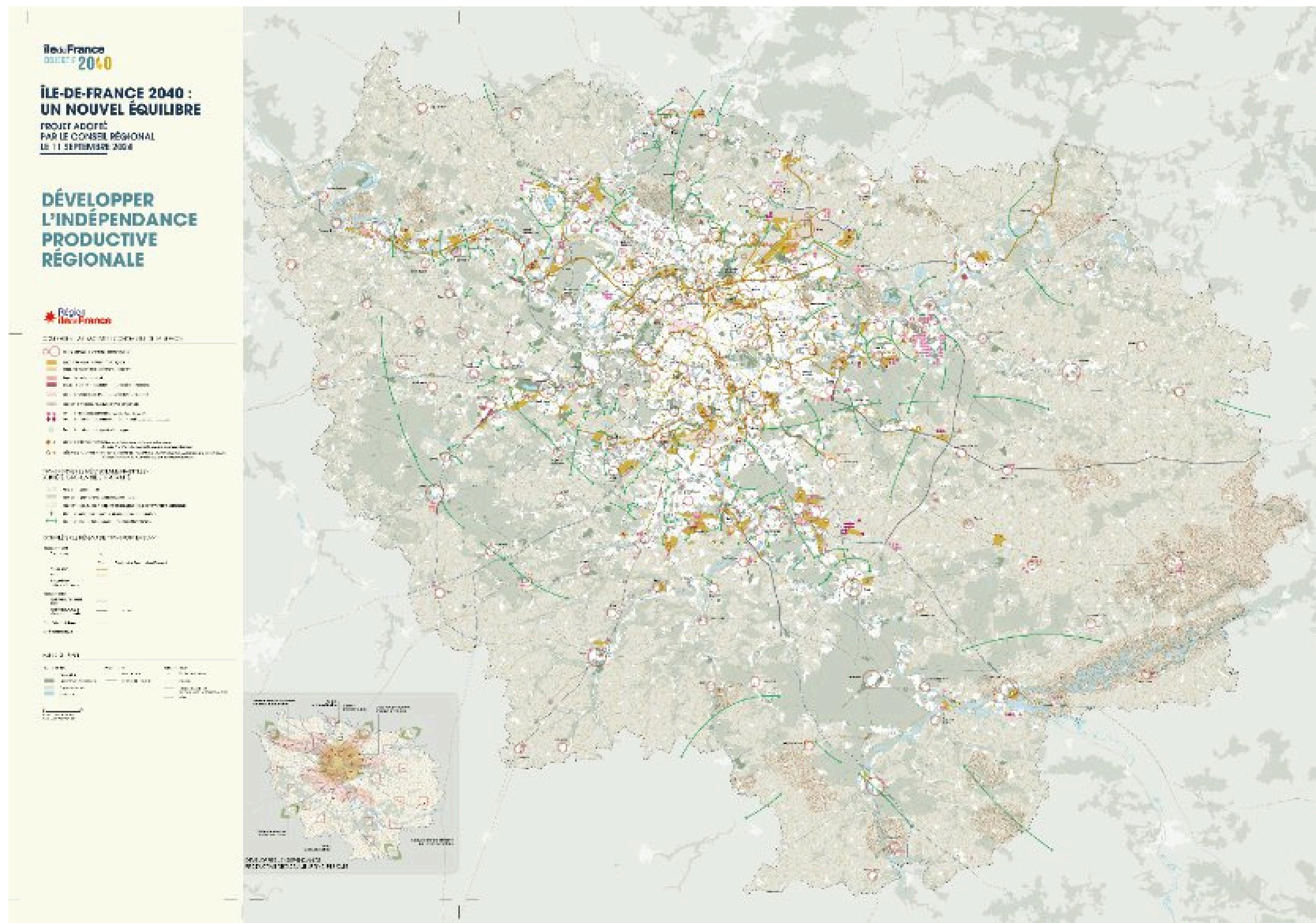
MBDA  
1 avenue Réaumur, Le Plessis Robinson



© L'INSTITUT PARIS REGION  
Source : L'Institut Paris Region



# Un Schéma directeur plus protecteur pour les activités productives



- Stricte préservation des sites dédiés à l'activité économique (notamment industrielle) les plus stratégiques (14 500ha) encouragées à se redévelopper et à se densifier
- Stricte préservation des espaces de logistique multimodale ainsi que des espaces dédiés aux services urbains
- Enveloppe de nouveau développement de 835 ha ciblée pour l'industrie et de 1300 ha pour la transition : énergies renouvelables, économie circulaire, gestion de l'eau



# Merci pour votre attention

[Thierry.petit@institutparisregion.fr](mailto:Thierry.petit@institutparisregion.fr)



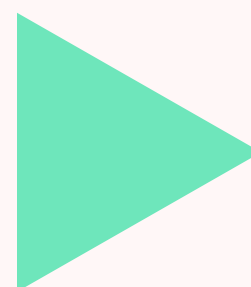
**(RE)DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS  
PRODUCTIVES DANS LES RÉGIONS  
MÉTROPOLITAINES**



[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)



# Compagnum





# Repenser la place de l'industrie dans le développement territorial

---

Paris La Défense - Le catalyseur  
14/10/2025



Propulsé par



**DRIEAT Île-de-France**  
Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement, de l'aménagement et des transports







# Usines urbaines

Accueillir l'industrie autrement : leviers fonciers et coopérations locales

Table ronde | Expert | Networking

14/10/2025 | 9h30 - 12h30 | Au Catalyseur





# Compagnum accompagne les entreprises et les territoires pour faire réussir l'industrie



UNE SOCIÉTÉ DE CONSEIL ET  
D'ÉTUDES

- Diagnostics multilocaux pour des ETI industrielles en AURA, IDF, PDL
- Missions pour des agences de développement, régions, fonds d'investissement
- Publications avec Bpifrance, France 2030, Secrétariat général pour l'investissement
- Partenariat avec le Centre deeptech et Industrie du futur de l'ESSEC Business School

## NOS RÉFÉRENCEMENTS ET ENGAGEMENTS



*Direction de la filière deeptech et industrie du futur,  
MBA sur la transition énergétique*



*Référencé sur les stratégies locales  
(implantation et acceptabilité)*

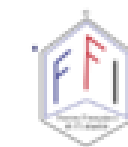


*Référent sur le foncier et l'acceptabilité de  
l'industrie*



*Auteurs de publications en partenariat  
avec les acteurs institutionnels*

*Intervenante sur l'implantation industrielle et  
les métiers du développement économique*



Forces Françaises de l'Industrie



# **KEYNOTE - REPENSER LA PLACE DE L'INDUSTRIE DANS LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL**



# Pourquoi l'industrie est une question à travailler en 2025 ?

## 1. CAUSE NATIONALE



- En cette période où nous recherchons des consensus politiques, **l'industrie s'impose comme un thème rassembleur.**
- Pour que la France soit résolument engagée dans un processus de réindustrialisation, il est essentiel que les acteurs locaux, et en particulier les entrepreneurs et les élus, prennent en main les projets industriels et travaillent ensemble.
- Sans cette mobilisation locale, l'action publique restera incomplète ([source](#))

## 2. SOUTIEN DES FRANÇAIS



**Près de 9 Français sur 10 affirment leur fort attachement à l'industrie française et au Made in France.**

- Pourquoi ?
  - elle fabrique des produits de qualité (92%),
  - Elle fait partie du patrimoine français (91%),
  - Elle est une fierté pour les régions (90%)
  - Elle participe au rayonnement de la France à l'international (85%)
- Source : Étude UIMM – IFOP « Les Français, l'Industrie, et le déclin des territoires »

## 3. DES EPT DU GRAND PARIS ET DEPARTEMENT IDF LANCENT DES INITIATIVES



**Les territoires du Grand Paris et d'Ile de France se positionnent tour à tour sur l'industrie.**

- Labellisation Territoire d'Industrie (programme de l'ANCT)
  - Paris Terre d'Envol
  - Boucle Nord de Seine
  - Grand Orly Seine Bièvre
- Lancement d'études de positionnement ou d'animation de leur tissu industriel pour mieux retenir et attirer les entreprises industrielles :
  - Essonne Développement (2023)
  - Département de Seine et Marne 77 (2024)
  - Plaine Commune (2025)

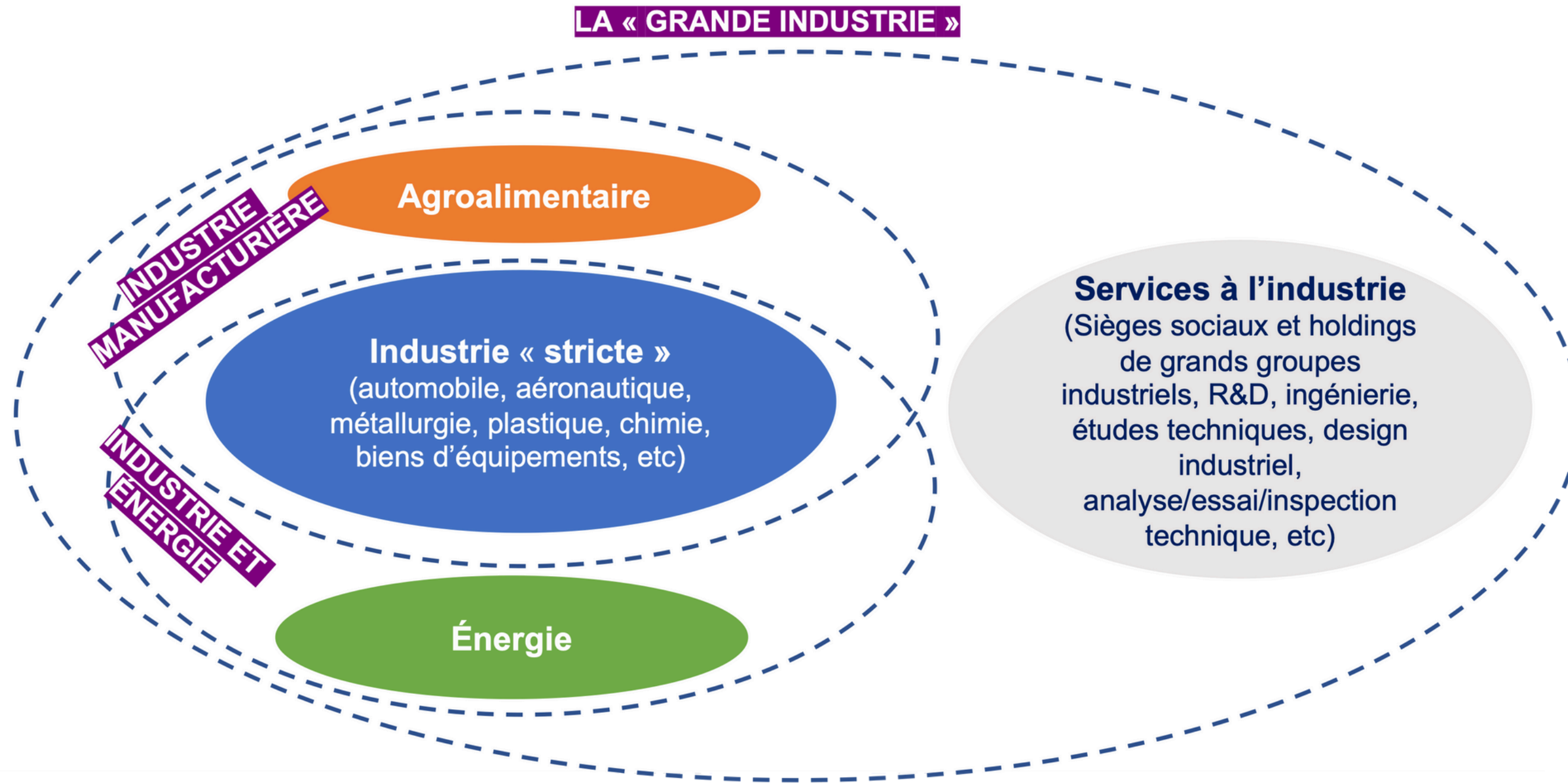
## 4. ESSOR DES USINES URBAINES



- Les « usines à la Zola » pour reprendre l'expression du D.G. de Bpifrance – Nicolas Dufourcq - ne sont plus la réalité des usines qui s'ouvrent en France en 2025
- **Les usines en Ville se développent en Europe** (Ex. : hôtels industriels à Stockholm):
  - Dans des immeubles de bureaux
  - Des nuisances réduites pour les riverains
  - Mélange de production à très forte valeur ajoutée, activité de R&D et bureau



# Qu'est-ce qu'une activité industrielle ?



- Le périmètre habituellement admis des activités industrielles regroupe les sections NAF
  - B\_ Industries Extractives
  - C\_ Industries Manufacturières
  - D\_ Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné
  - E\_ Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution
  - M\_ Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Les autres sections NAF sont exclues :
  - F\_ Construction
  - G\_ Commerce ; réparation d'automobiles et de motocycles
  - H\_ Transports et entreposage
  - S\_ Autres activités de services

# L'usine urbaine Orangina - Suntory à La Courneuve

- La fermeture de l'usine de La Courneuve, construite dans les années 1970, est prévue pour la fin de l'année 2026.
- Dans son communiqué, l'entreprise déclare qu'il s'agit d'un « site ancien, contraint par son implantation en centre-ville et limitant ses activités opérationnelles ».





# L'usine urbaine CorWave à Clichy



UN EXEMPLE CONCRET D'UNE USINE INDUSTRIELLE EN ZONE URBAINE DENSE.



- L'entreprise CorWave développe une pompe cardiaque révolutionnaire à membrane ondulante à destination des malades souffrant d'insuffisance cardiaque.
- En 2023, elle a pris ses quartiers sur les berges de Seine à Clichy, dans une partie de l'immeuble « Equinox ». Elle **CorWave occupe 2400m2 sur trois niveaux, dont un sera entièrement dédié à son activité industrielle comprenant une salle blanche et son parc de machines-outils.** Outre les bureaux, elle s'est dotée d'une salle de test des pompes.
- L'implantation géographique (proximité Paris, connexion transports en commun) de Corwave leur permet de recruter des talents internationaux.
- **Visite virtuelle :**  
<https://www.youtube.com/watch?v=3J9pjoNC2Ow>

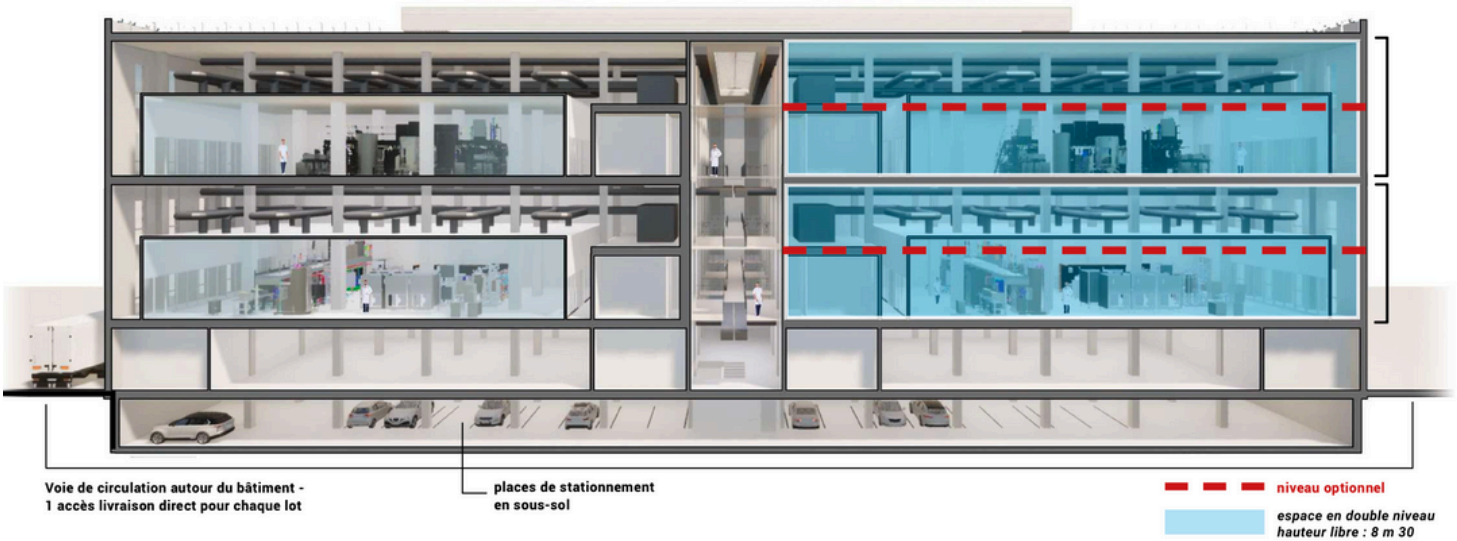
# Find Climate à Nanterre



FIND



# Le projet Cube au cœur du Genopole à Evry (91)



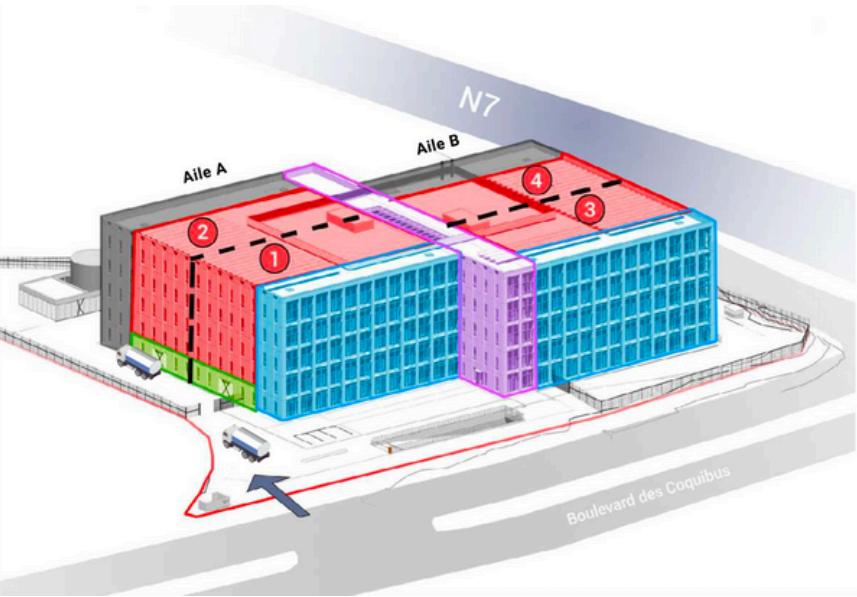
Version 1

Panneaux photovoltaïques — Toiture	
R+2 - production	étage technique aménageable salles blanches
R+1 - production	étage technique aménageable salles blanches
RDC - logistique	stockage et livraisons
Parking	

Version 2

Panneaux photovoltaïques — Toiture	
R+4 - production / laboratoires	
R+3 - production / laboratoires	
R+2 - production / laboratoires	
R+1 - production / laboratoires	
RDC - logistique	stockage et livraisons.
Parking	

--- dalles intermédiaires possibles



## Offres locatives - 3 options

cf illustration ci-contre

### Répartition des usages :

25 % de zones logistique  
25 % de zones bureaux  
50 % de zones production

#### Option 1 : Un bloc locatif

Aile A ou B  
1+2+3 ou 4  
2 700 m²

#### Option 2 : Deux blocs locatifs

Aile A ou B  
1+2 ou 3+4  
5 200 m²

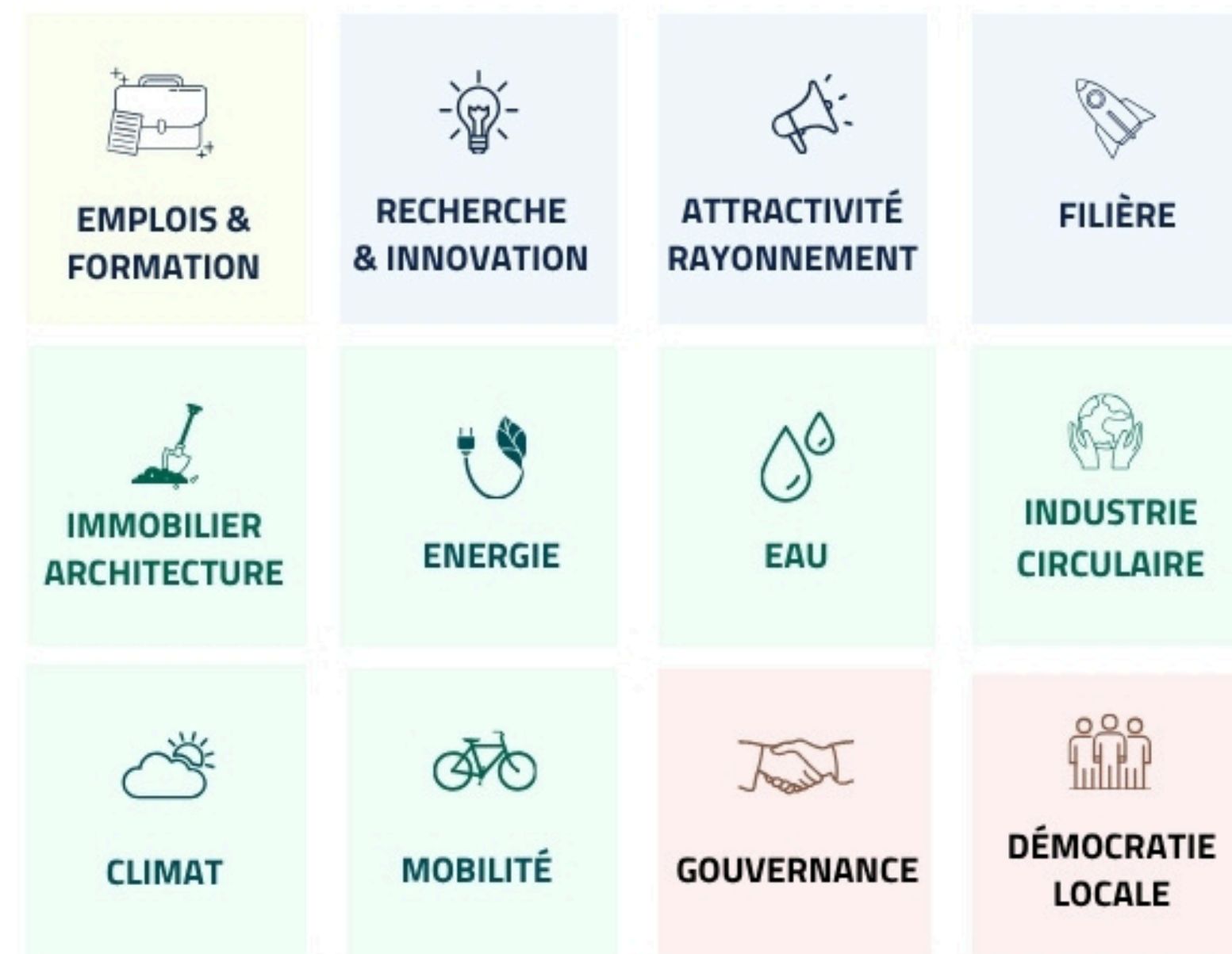
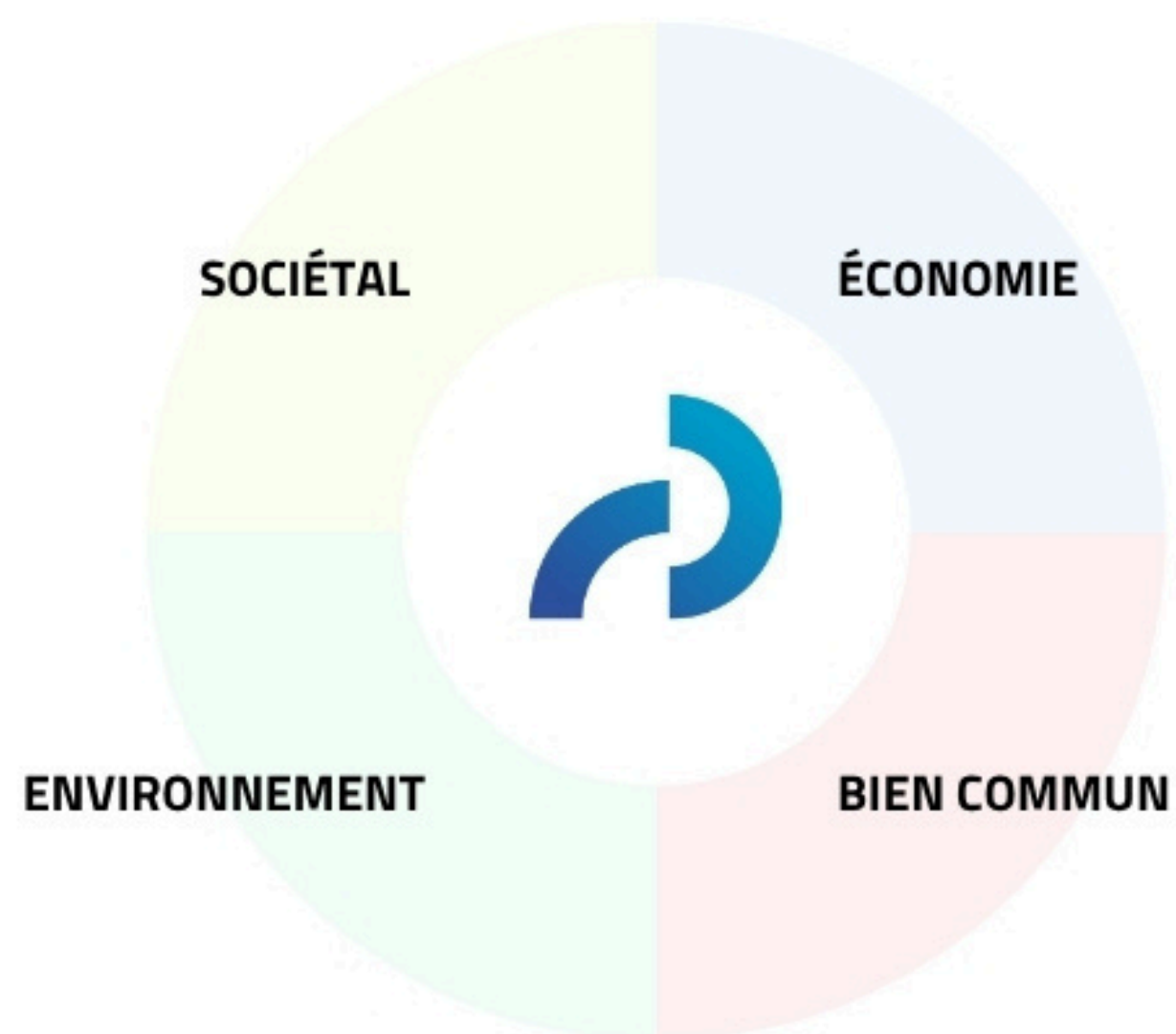
#### Option 3 : Ensemble du bâtiment

Ailes A et B  
1+2+3+4  
10 500 m²

NOTA : Les surfaces indiquées sont approximatives et ne tiennent pas compte des planchers intermédiaires optionnels.

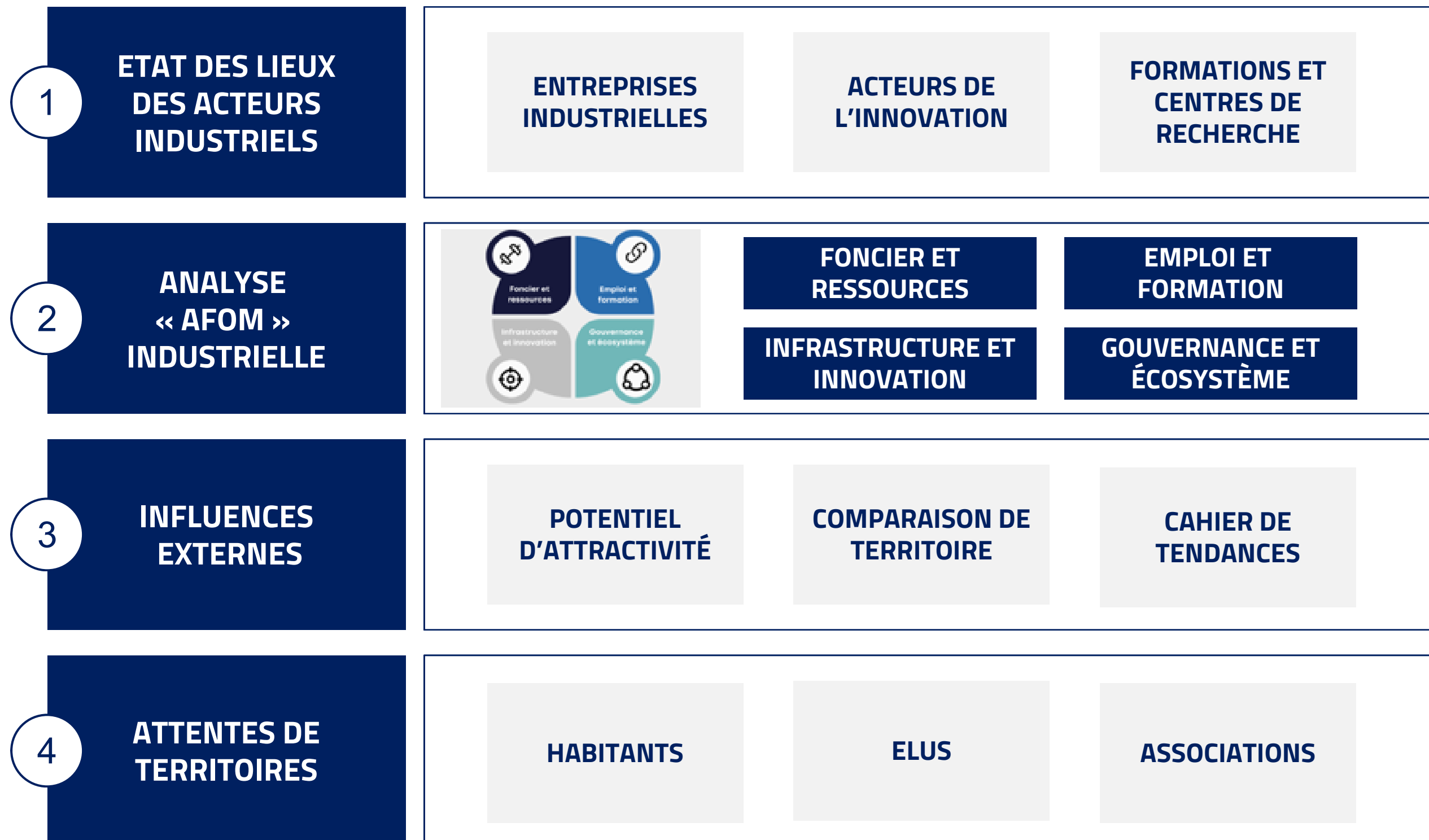


# L'industrie trouvera sa place dans le territoire, si ...





# Faire de la place à l'industrie, c'est comprendre le territoire pour travailler l'acceptabilité & la performance



# Cartographie des acteurs industriels

## Nature établissement

- Bureau
- R&D
- Production

## Taille d'entreprise

- Grands Groupes
- ETI
- PME
- Startup

## Siège social

- Siège monde d'une ent. Française
- Siège France, d'une ent. étrangère

## Secteur d'activités

- Agroalimentaire
- Energie
- Pharma
- Matériaux BTP
- Electronique
- Eau et déchets
- Chimie/ Cosmétique
- Manufacture

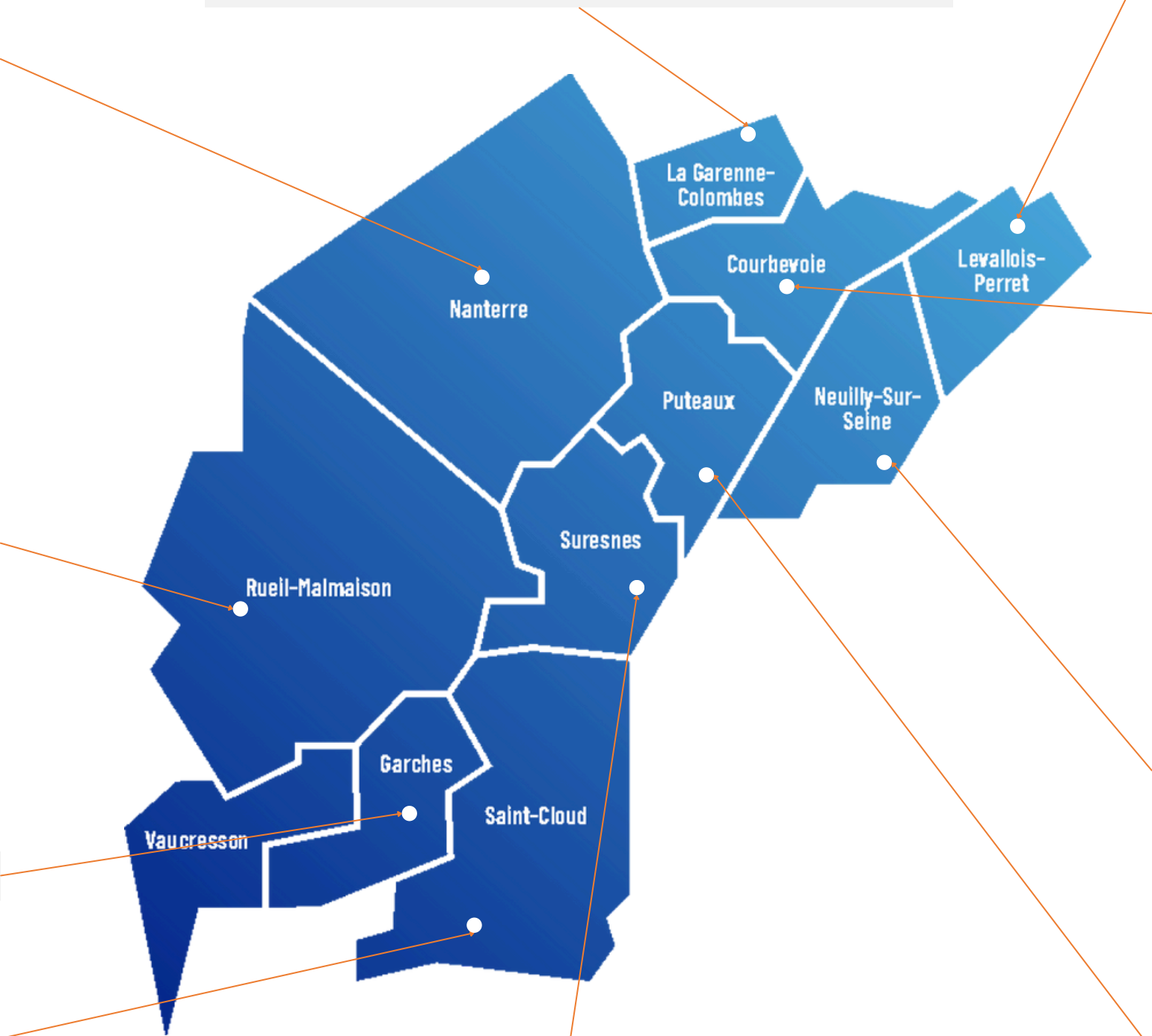
- Panzani (Agroalimentaire)
- La Maison du Chocolat (Agroalimentaire) –
- Sénéo (Eau)
- Shell (Lubrifiants) (et siège France à Puteaux)
- Fuchs (Lubrifiants)
- Exxon Mobil (Energies) –
- Esso raffinage (Energies) –
- Friotherm (équipement Industriel) –
- Faurecia sièges automobiles (automobile) –
- KIMBERLY-CLARK SAS (grande consommation) –

- Fuchs (lubrifiants) –
- Total Marketing France (Energies) –
- Chevron Oronite (Energies) – et EMEA
- Axens (Energies) –
- IFPEN (Energies et mobilités)
- Danone France (agroalimentaire)
- Heineken (agroalimentaire) –
- Unilever France (grande consommation) –
- UPSA (pharma) –
- NOVARTIS (pharma) –
- GSK (pharma) –
- DIM (textile) –
- VOSSLOH COGIFER (sidérurgie) –
- PPG (automobile) –
- Femia industrie (machine pour agroalimentaire) –
- Pharmtech (machine pour pharma) –

- Fondation Garches (Pharma)

- Dassault Aviation (Aéro & défense) –
- Eau de Paris (Eau)
- Elis Paris Ouest (blanchisserie)
- Institut curie (pharma)
- B.braun (pharma) –
- ETHYPHARM (pharma) –

- Elis Paris Ouest (blanchisserie)
- Engie (Energie) –



- Soft (batterie) –, filiale de Total
- LVMH Fragrance brands (cosmétique) –
- Institut Rafaël (pharma)

- Total (Energies) + One Tech –
- Framatome (Energie) –
- Air Liquide (Energies) –
- Dalkia (Energies) – filiale EDF
- Schlumberger – SLB (Energies)
- Astra Zeneca (pharma) –
- Expanscience (pharma) –
- SGD Pharma (conditionnement pharma) –
- Verallia (fabrication verre) –
- Idemia (Fabrication de cartes électroniques) –
- Nexans (Fabrication câbles) –
- Siemens (Industrie4.0) –
- Saint Gobain (fabrication matériaux BTP) – + placo
- Heidelberg (fabrication matériaux BTP) –
- Eqiom (fabrication matériaux BTP) –
- Lat Nitrogen (chimie) –

- Lilly (pharma) –
- Danisco France (pharma) –
- MSD (pharma) –
- ALK (pharma) –
- Chanel parfum (cosmétique) –
- Cargill (chimie pour agro, cosmétique, pharma)
- Suntory Orangina (agroalimentaire) –
- Schoeller Allibert Paris (fabricant d'emballages)

- Recordati (Pharma) –
- Shell (Energies) –
- Suez (Eau) –
- Yara (Chimie) –
- Groupe Tarkett (fabrication matériaux BTP) –

- Bel (agroalimentaire) –
- Sénéo (Eau)
- Servier (pharma) –
- Terreal (fabrication matériaux BTP) –
- Ingenico terminal (electro) –



# Illustration avec POLD

## POLD, LE TERRITOIRE QUI ECLAIRE LE FUTUR DE L'INDUSTRIE

DOMAINES  
INDUSTRIELS

INDUSTRIE  
CONNECTÉE

DEEPTech

GREENTech

SANTÉ

POURQUOI ?

RICHE TISSU DE  
GRANDS DONNEURS  
D'ORDRE INDUSTRIELS

- **entreprises industrielles** de la startup à la PME au grand groupe mondial (Total, Siemens, ...)
- Et des donneurs d'ordre sur et à proximité immédiate du territoire (La Défense, Paris)
- Soutenues par un tissu d'entreprises de toutes tailles depuis l'ESS jusqu'au grand groupe

+

START-UP  
INDUSTRIELS

- **16 start-up industrielles** identifiées (Cardiawave, Naarea, Heatlift...)
- Appuyé par **des lieux d'innovation** (Find Climate, Evolen'up, Campus Cyber, Le Catalyseur, Docity...)
- Ainsi que des **centres de recherche public/privé**
- Et 1 plateforme fédératrice de recherche

+

LARGE OFFRE DE  
FORMATION

- Une **50<sup>e</sup>** de formations dédiées à l'industrie (Ex. : BTS Production – Electro-technique au Lycée La salle Passy Buzenval...), du CAP au Master
- **1 école de formation Industrie & Innovation** : Le CESI
- **2 lieux totem** : Le Catalyseur, Find Climate

+

FONCIER ADAPTE  
POUR  
L'EXPÉRIMENTATION

- **Du foncier disponible** pour continuer d'accueillir de l'industrie urbaine à Nanterre
- Une offre de locaux tertiaires en périphérie de La Défense à reconverter pour accueillir des start-up industrielles ou de la production dans des **hôtels industriels**.

En cours

# Repenser la place de l'industrie dans le développement territorial

---

Paris La Défense - Le catalyseur  
14/10/2025



Propulsé par



**DRIEAT Île-de-France**  
Direction régionale et interdépartementale de  
l'environnement, de l'aménagement et des transports







# Parcours résidentiel des industries innovantes : comment les accueillir et les ancrer sur le territoire ?



**François Verrecchia**  
CEO & Co-fondateur  
@Compagnum

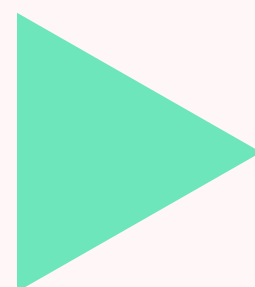


**Jérémy Hervé**  
Directeur Innovation et  
Développement économique  
@Établissement public  
d'aménagement Paris-Saclay



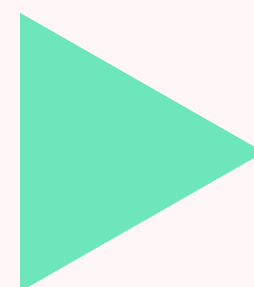
**Sandra Sitbon**  
Directrice Générale  
@Arizona Asset Management

# Temps d'échange





# Conclusion



# MERCI POUR VOTRE ATTENTION !



Retrouvez la communauté des acteurs de l'aménagement économique en Île-de-France sur [Expertises.territoires](https://www.expertises-territoires.fr/)  
<https://www.expertises-territoires.fr/>