



## Station Atlante : plus qu'une offre immobilière, une rampe de lancement pour l'innovation, au cœur de l'écosystème Paris-Saclay !

À Massy-Atlantis, quartier phare en pleine mutation du Grand Paris, Paris-Sud Aménagement (PariSudam) impulse une autre manière de faire vivre l'immobilier tertiaire. Avec Station Atlante, l'aménageur urbain ne se contente pas de gérer un bâtiment en attente de transformation : il en fait un outil au service de l'innovation et de la croissance des entreprises, en lien direct avec l'écosystème Paris-Saclay. Un positionnement illustré de manière exemplaire par le parcours de SpaceDreamS, pépite du New Space français.

**Paris-Sud Aménagement, bâtisseur de territoires innovants**

Créée en 1983, Paris-Sud Aménagement est une société d'économie mixte (SEM) spécialisée dans l'aménagement urbain et la construction. Basée à Massy, elle intervient principalement en Essonne et plus largement dans toute l'Île de France. Sa mission est claire : accompagner la transformation des territoires et de leur tissu économique, en partenariat avec les collectivités locales, les acteurs économiques, les bailleurs sociaux et les investisseurs, pour un développement à la fois cohérent, durable et ancré dans les réalités du terrain.

Acteur clé de la métamorphose urbaine, fortement impliqué dans le développement du pôle Paris-Saclay, Paris-Sud Aménagement se distingue par sa capacité à concevoir des projets sur mesure et à faire émerger de véritables écosystèmes à partir de lieux hybrides : bureaux, logements, zones d'activités ou quartiers mixtes. « Nous intervenons sur des quartiers entiers, en lien avec les évolutions économiques, sociales et environnementales des territoires », explique Marie KRIER, directrice de la Stratégie et de l'Attractivité de Paris Sud Aménagement,

Le quartier Massy-Atlantis, vaste secteur de 100 hectares autour de la gare, constitue un terrain d'action stratégique desservi par la gare TGV ouverte en 1991. On y retrouve des opérations emblématiques, mais aussi des initiatives disruptives telle que Station Atlante, pensées pour répondre avec flexibilité et à coût réduit, aux besoins des entreprises en croissance.

**Station Atlante, une réserve foncière devenue lieu tremplin**

Située à deux pas des gares RER et TGV de Massy, Station Atlante est un immeuble de plus de 10 000 m<sup>2</sup>, dont environ 7 000 m<sup>2</sup> de bureaux, répartis sur trois étages. Construit en 2003 pour accueillir le siège français d'un grand acteur des réseaux télécom, le bâtiment est acheté par Paris-Sud Aménagement en 2020, au départ du groupe.

« En tant qu'aménageur, nous avons le devoir de surveiller les évolutions du foncier. Nous savions que ce site était destiné à évoluer dans le cadre du vaste projet urbain de Massy-Atlantis », précise

Mme KRIER. Initialement acquis comme une réserve foncière, le bâtiment aurait autrefois été simplement sécurisé et laissé vacant pendant plusieurs années. Mais nous avons, à l'inverse, décidé de réhabiliter l'immeuble et d'en confier la gestion et l'animation à notre filiale Rez-de-Ville, pour l'ouvrir aux start-ups, scale-ups et petites ou moyennes entreprises en phase de croissance, dans une logique d'occupation temporaire.

L'idée est simple mais innovante : proposer aux entreprises, en sortie d'incubateur mais pas encore prêtes à s'engager dans un bail commercial classique, un cadre transitoire, flexible et économiquement accessible, dans un environnement collaboratif. « Il y a un moment charnière dans la vie d'une entreprise, entre la pépinière et le bail 3-6-9, où les solutions manquent », souligne Marie KRIER. « Station Atlante est pensée pour ce moment précis. »

Station Atlante offre ainsi un lieu d'installation temporaire qui permet l'expérimentation, le lancement ou l'évolution à l'échelle supérieure d'un projet, avant une implantation définitive.

**Flexibilité, accessibilité et pragmatisme**

Concrètement, les entreprises accueillies à Station Atlante - sélectionnées pour la qualité de leurs projets et leur volonté à s'impliquer durablement sur le territoire massicois - signent une convention d'occupation précaire, avec un préavis d'un mois, à l'entrée comme à la sortie. Elles peuvent ainsi ajuster leur surface louée mensuellement, en fonction de leur croissance ou de leurs contraintes. Les loyers, particulièrement attractifs, sont fixés selon trois paliers en tenant compte de la maturité économique de l'entreprise : 110, 150, 170 € / m<sup>2</sup> HT charges comprises.

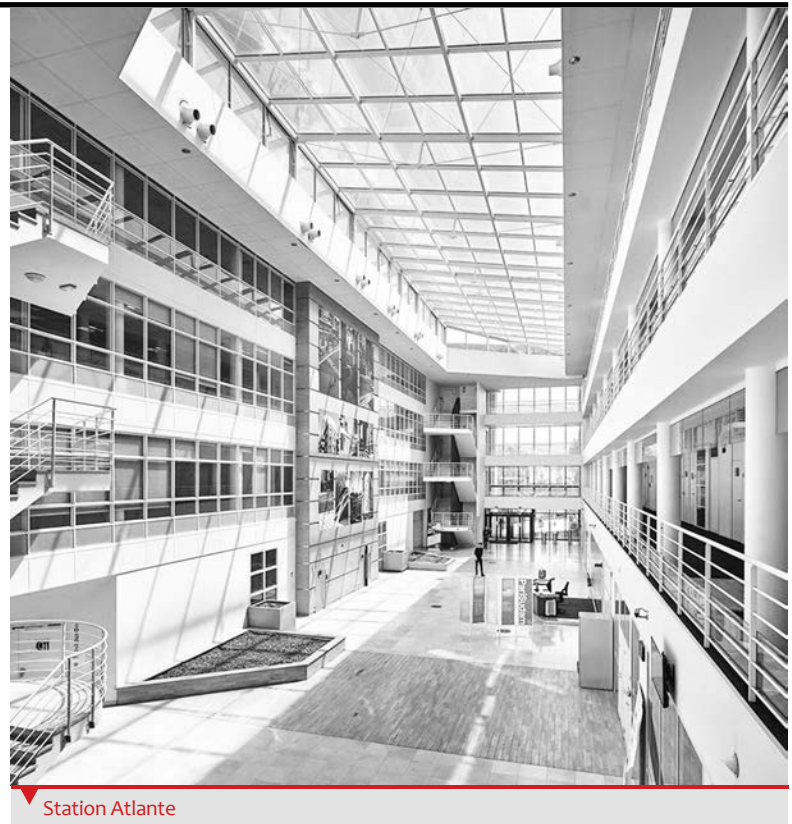
« Aujourd'hui, environ 40 % des surfaces des locaux sont occupées par près de 25 structures : start-ups, PME, écoles, associations », précise Solène COMET, chargée de développement économique au sein de Paris Sud Aménagement.

En dehors de leurs espaces privés, de 50 m<sup>2</sup> à près de 500 m<sup>2</sup>, les locataires ont accès à des installations communes, un grand atrium, un espace de restauration, des extérieurs, et un parking. Cloisonnement des espaces, installation de paillasse et autres aménagements spécifiques aux activités de laboratoire... : Station Atlante est un espace modulable, pour créer avec les porteurs de projets le site qui leur ressemble. PariSudam, par l'intermédiaire de sa filiale Rez-de-Ville est à l'écoute des occupants pour en faire un lieu de cohabitation, d'échanges et d'expérimentation, un lieu de vie agréable avec des espaces communs aménagés propices aux rencontres...

« La location de salles est également possible à la journée pour l'organisation d'événements professionnels », ajoute Mme COMET. Tout est à imaginer, tout est à réinventer !

**Un ancrage stratégique dans l'écosystème Paris-Saclay**

Au-delà de l'immobilier, Station Atlante s'inscrit pleinement dans l'écosystème



Station Atlante

scientifique et technologique du sud francilien. PariSudam travaille en lien étroit avec l'Établissement public Paris-Saclay afin d'assurer la cohérence de son offre avec celle du plateau. L'arrivée de la ligne de métro 18 en 2026 renforcera encore la connexion entre Station Atlante et le nouveau quartier de l'École polytechnique.

« À cela s'ajoutent des atouts logistiques majeurs : un hub de transports unique (RER, TGV, Orly), une proximité immédiate avec de grandes écoles d'ingénieurs, des laboratoires de recherche et un tissu industriel dense », complète Solène COMET. Cluster de la tech, le quartier Massy - Atlantis attire déjà de nombreuses start-ups, passées par les incubateurs alentours et en particulier à Paris-Saclay.

**SpaceDreamS, success story du New Space à Massy**

Parmi les sociétés hébergées, SpaceDreamS incarne parfaitement l'esprit de Station Atlante. Fondée en 2021 par Christian CANART, ancien cadre du CNES, l'entreprise est aujourd'hui unique en Europe sur son créneau. « Nous sommes architectes et constructeurs de bases de lancement spatiales. C'est une compétence historiquement publique, qui se privatise avec le mouvement du New Space », confie Maxence BOUSARD-MITOUT, responsable du développement commercial chez SpaceDreamS. « Nous travaillons par ailleurs au développement de bancs d'essai pour moteurs de fusée. Nos clients et partenaires sont aussi bien des start-ups de lanceurs que des acteurs institutionnels. »

Le projet, initié dans l'incubateur IncubAlliance de Paris-Saclay, a très tôt rejoint Station Atlante, avec deux à trois salariés et une trentaine de mètres carrés. « Grâce à la flexibilité du site, nous avons pu étendre nos installations au rythme de notre croissance, sans contrainte », témoigne M. BOUSARD-MITOUT. Changement d'étage, augmentation progressive des surfaces... l'entreprise a occupé au sein de Station Atlante jusqu'à 240 m<sup>2</sup> répartis en trois pôles - administratif, ingénierie et logiciel - où ont exercé une

trentaine de salariés, pour un effectif total de 56 personnes.

**Un tremplin assumé vers des locaux pérennes**

En quelques années, Space DreamS a ainsi connu une croissance rapide, qui l'a conduite à franchir un nouveau cap. Depuis quelques semaines, l'entreprise a quitté Station Atlante vers des locaux plus pérennes, dans le même quartier. « Nous devons aujourd'hui répondre à des contraintes plus exigeantes en termes de sécurité et de confidentialité », explique Maxence BOUSARD-MITOUT. « Disposer de nos propres bureaux est également important pour consolider notre culture d'entreprise, alors que nous prévoyons d'atteindre cette année un effectif total de près de 100 salariés. »

Un départ qui illustre pleinement la vocation de Station Atlante. « L'idée n'est pas de garder les entreprises indéfiniment, mais de leur permettre de franchir un cap. Quand elles partent pour s'installer durablement sur le territoire, c'est que le pari est réussi », résume Marie KRIER.

**Un modèle à suivre pour les territoires en mutation**

À travers Station Atlante, Paris-Sud Aménagement démontre qu'un aménageur peut jouer un rôle actif dans l'innovation, au-delà de la simple production immobilière. En articulant stratégie foncière, souplesse d'usage et ancrage territorial, PariSudam propose un modèle vertueux, au service des start-ups comme du développement urbain.

Vous êtes entrepreneur, start-upper ou à la tête d'une scale-up qui s'apprête à s'envoler, contactez sans attendre Paris Sud Aménagement.

**Pour en savoir plus :**

**Baptiste LE VEXIER**

Tél. : 07 86 46 20 70

Baptiste.le.vexier@paris-sud-amenagement.fr