



**SCET**



## **Etude de diagnostic territorial et accompagnement de projets en vue de la revitalisation du site de la base aérienne de Brétigny**

### **Phase 2** **Perspectives de développement** **Proposition de stratégie de mise en œuvre**

Comité de site du 6 juin 2011





## Ordre du jour

---

**1. Objectifs retenus par le comité de site du 9 février 2011**

**2. Démarches réalisées**

**3. Axes de développement**

**4. La stratégie proposée**

**5. Benchmark: l'exemple de Savoie Technolac**

**6. Propositions d'action**

**7. Proposition d'organisation générale du projet**





## Objectifs retenus par le comité de site du 9 février 2011 pour la phase 2

### Approfondissement des 3 axes de développement retenus :

- Développement des filières scientifiques et technologiques.
- Développement de la filière agricole et de l'agro industrie
- Création d'une offre foncière à vocation économique de grande taille en Ile de France

### Préparation d'un plan d'action concret :

- Proposition de stratégie et de scénarios
- Proposition d'actions à intégrer dans le CRSD ?

### Autres tâches :

- Approfondissement des conditions de libération du sol





## Démarches réalisées

### Méthode participative : 3 ateliers collectifs en avril pour traiter les 3 axes de développement

**Collectivités territoriales:** CA Val d'Orge, CC Val d'Essonne + DDT Essonne

**Acteurs du développement économique:** Agence pour l'Economie en Essonne, CCI Essonne, AUDESO

**1**

**Développement activités scientifiques et technologiques**

Experts invités:  
INRA Pôle Nova-Green  
Génopole, IRBA

**2**

**Développement Filière agricole et Agro industrie**

Experts invités:  
Service économie agricole  
DDT, Pôle Nova-Green

**3**

**Création d'une offre foncière de grande taille en Ile de France**

Experts invités:  
Agence régionale de développement, BNP Paribas Real Estate

## Les principales questions traitées

- Quelles perspectives de développement économique à partir des activités scientifiques de l'IRBA et de l'INRA ?

- Quelles filières viser ?

- Comment se caractérisent les besoins fonciers et Immobiliers, ainsi que l'offre de services à produire ?

- Le site de la BA 217 est-il un atout pour le développement d'activités agroindustrielles en lien avec les activités agricoles voisines ?

- Y a-t-il une opportunité d'y développer la filière biologique ?

- Comment positionner le site au sein de l'offre foncière en Ile de France ?

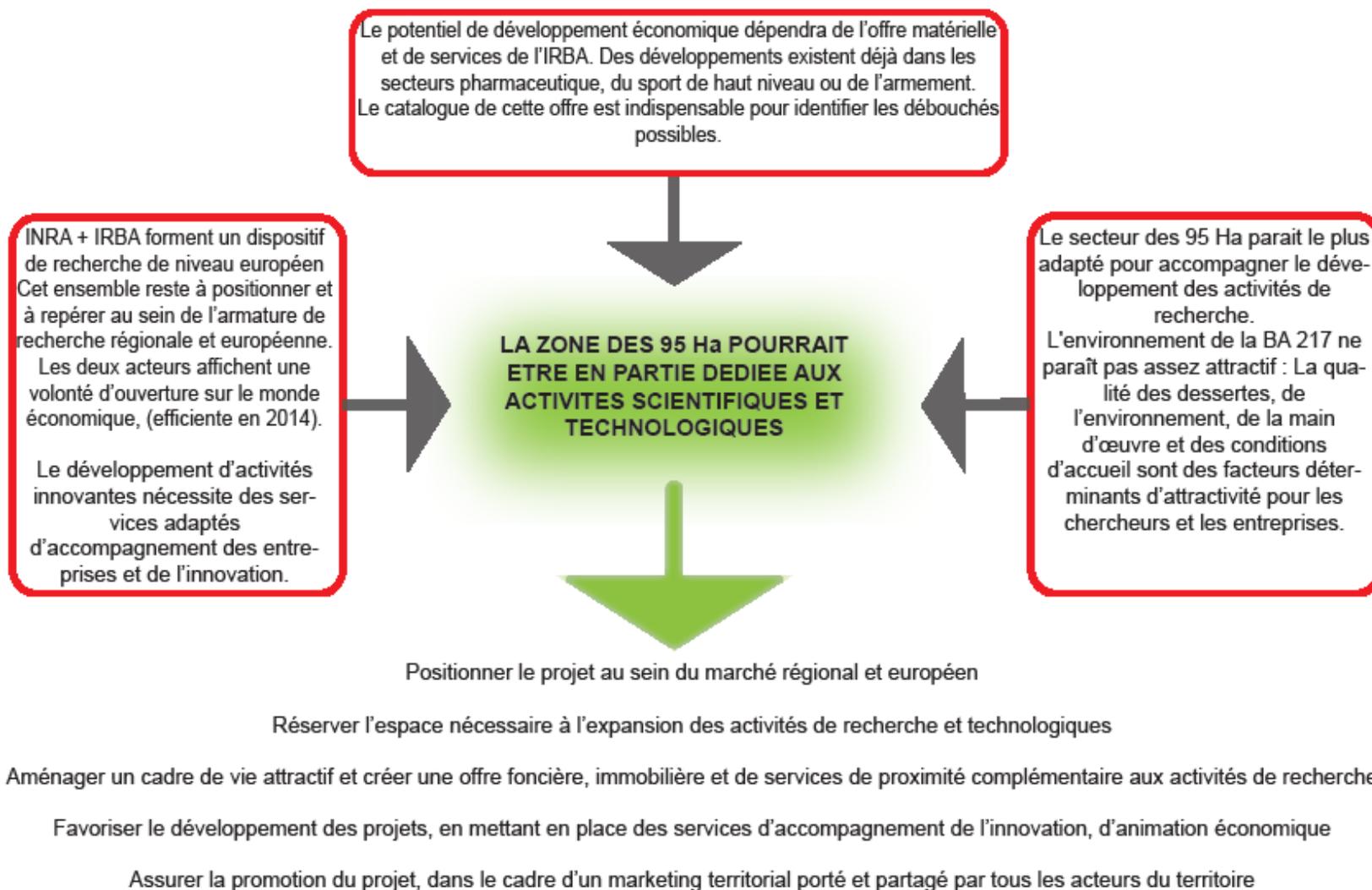
- Quelles sont les conditions de réussite ?

- Comment se caractérise l'offre globale à mettre sur le marché ?



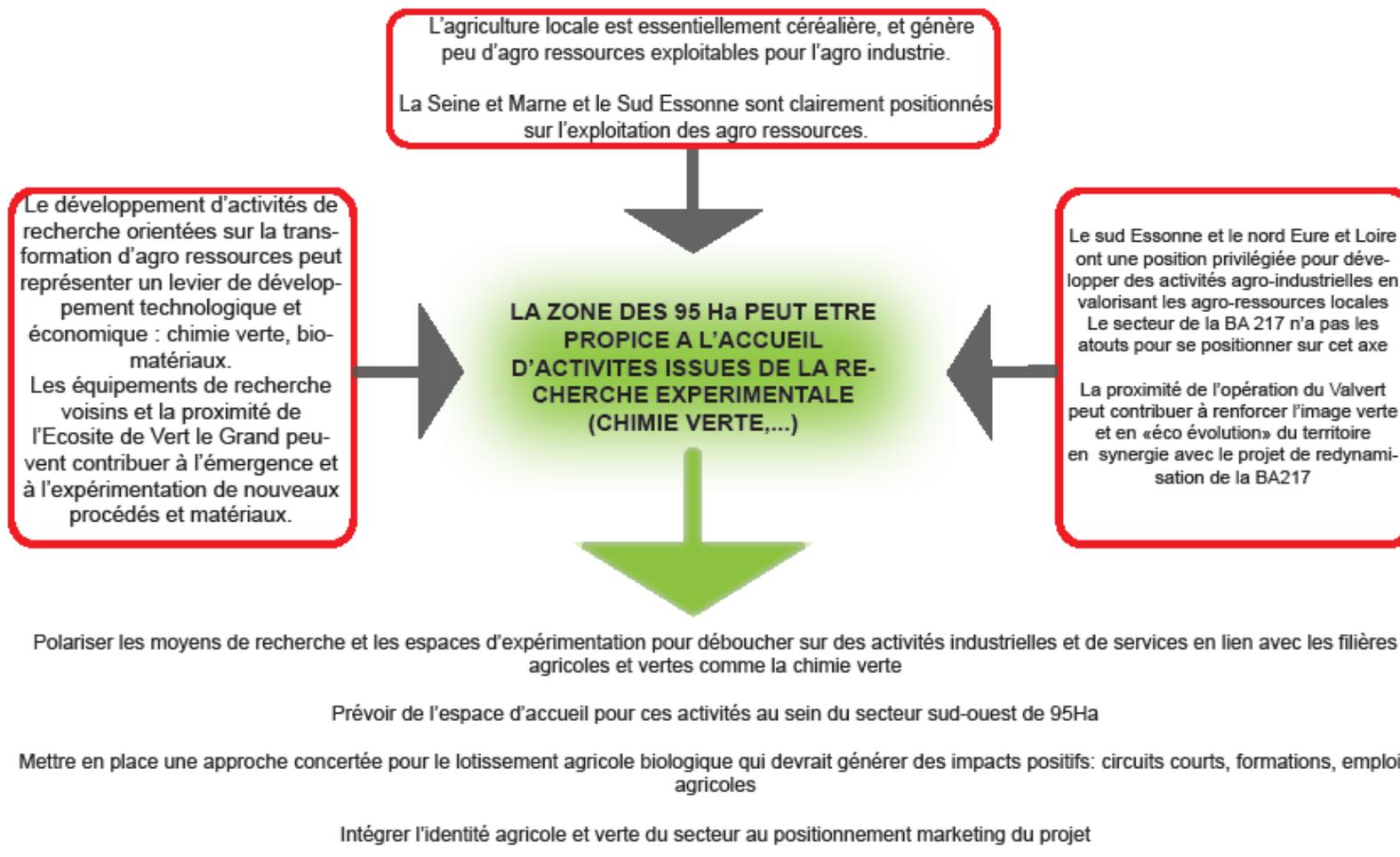


## 1 - Développement des activités scientifiques et technologiques : constats et préconisations



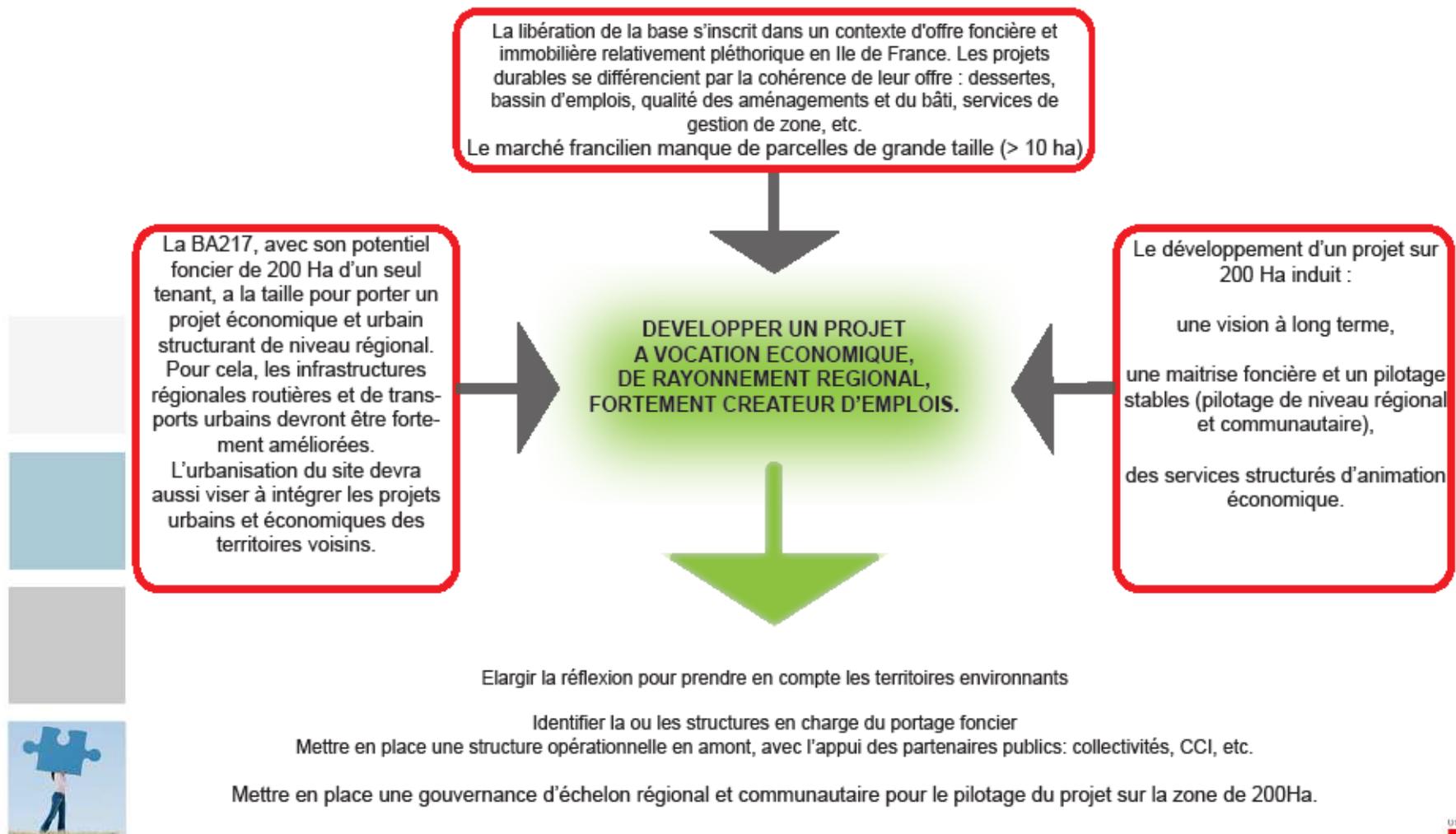


## 2 - Développement de la filière agricole et de l'agro industrie : constats et préconisations





### 3 - Création d'une offre foncière de grande taille en Ile de France : constats et préconisations





## La stratégie proposée

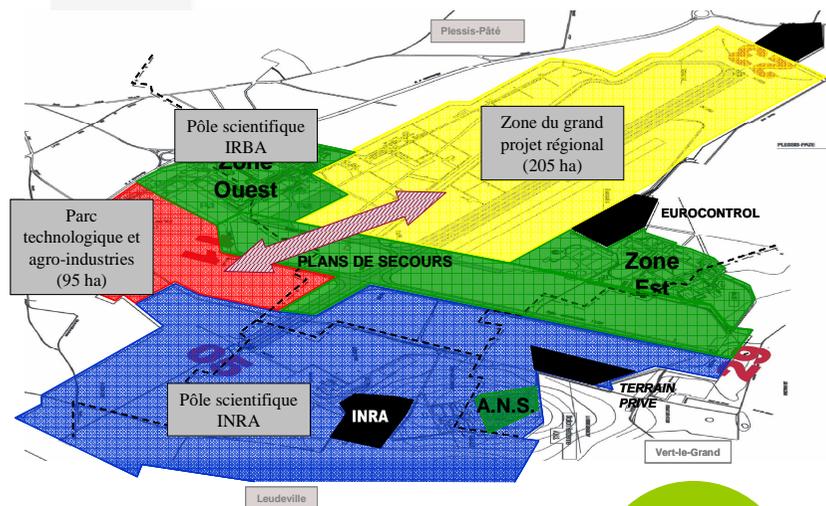
### Libération de la BA 217

Une véritable opportunité pour le territoire de renforcer son attractivité à l'échelle régionale, en s'appuyant sur le tissu économique local et la richesse de l'environnement agricole.



### Ambition à 20 ans

Un site économique de référence régionale (de 10000 à 15000 emplois), associant recherche, innovation et industrie dans les domaines des biosciences, de la chimie verte, ... dans un cadre de vie de grande qualité, très bien desservi et attractif



Cf Savoie Technolac  
expérience remarquable

### Comment ?

En articulant les trois axes de développement autour de deux axes de projets opérationnels

1 - Exploiter le potentiel de recherche de l'IRBA et de l'INRA = les leviers d'attractivité pour les entreprises à forte R&D et les équipes de recherche publiques et privées dans les filières industrielles, notamment les filières émergentes

2 - Préparer l'accueil d'entreprises = une logique d'intégration de filières et de projet global fortement créateur d'emplois, inscrit dans la stratégie à moyen et long termes de développement de la région IDF.

### Des conditions de réussite incontournables

Prise en compte du projet dans le schéma régional d'infrastructures

Mise en place d'une gouvernance stratégique et d'un pilotage stables

Une offre d'accompagnement économie et innovation structurée

Maitrise foncière via une structure pérenne garante de la vocation du site

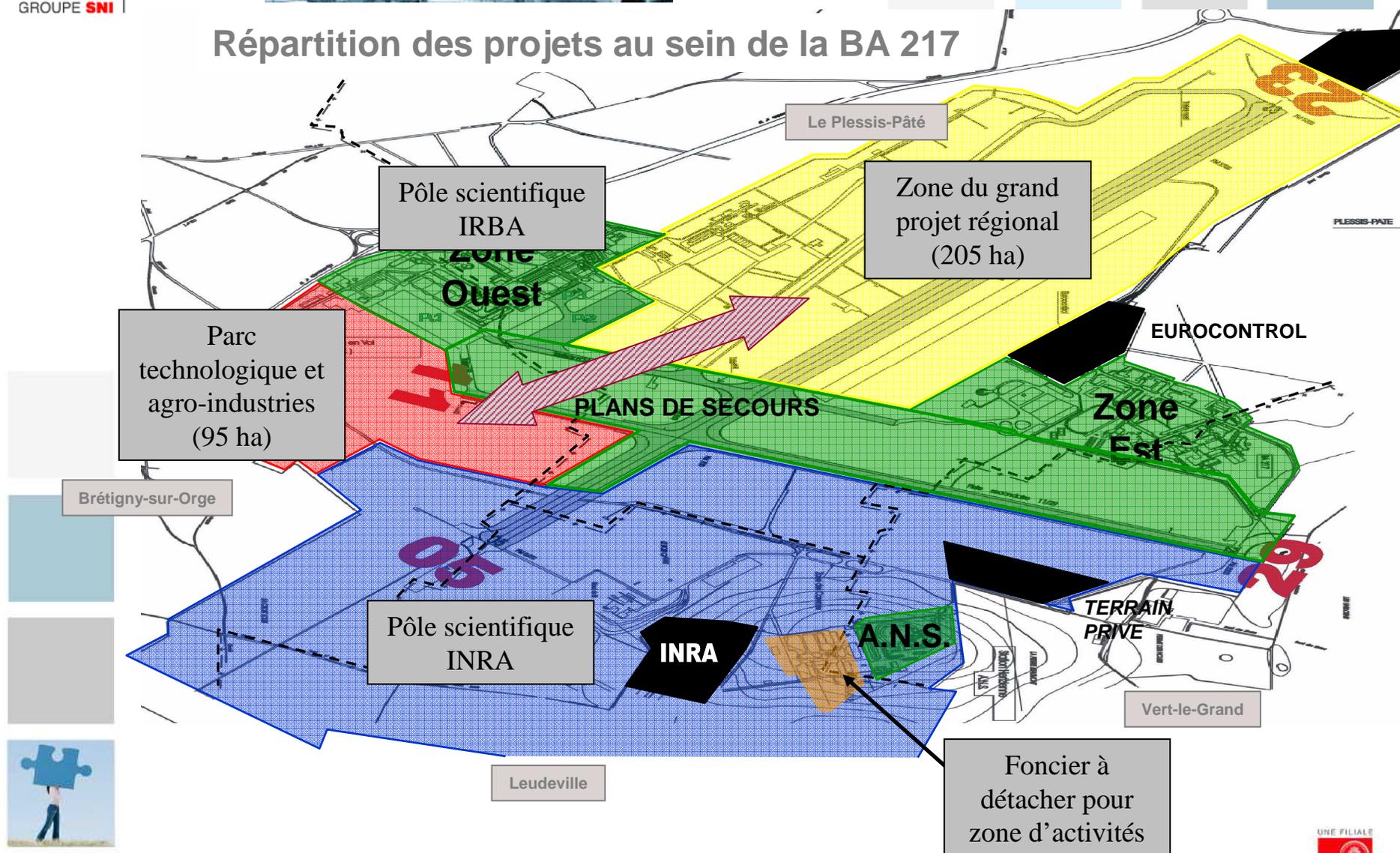




**SCET**



## Répartition des projets au sein de la BA 217





## La déclinaison des deux axes de projets opérationnels pour le site

### Axe 1. Renforcer le pôle de recherche comme moteur de développement économique

- Développement et valorisation des activités de recherche:
  - étude d'évaluation du potentiel de recherche scientifique et débouchés économiques
- Programmation et développement de la zone sud-ouest de 95 ha
  - Etudes préalables
  - Programmation urbaine, immobilière et de services
  - Solutions de portage et de maîtrise d'ouvrage
- Animation territoriale et développement économique
  - Equipe d'animation économique et d'accompagnement de l'innovation
- Marketing territorial et promotion du site

### Axe 2. Développer un projet de niveau régional à vocation économique sur la zone de 200 Ha

- Mise en place d'un pilotage stratégique intégrant les différents niveaux territoriaux concernés
- Mise en place d'une solution de portage foncier pérenne
- Mise en place d'une maîtrise d'ouvrage
- Réalisation d'une étude de positionnement stratégique
- Marketing territorial et promotion du site





## Détail des propositions d'actions en vue de la préparation du CRSD

### Axe 1 : Renforcer le pôle de recherche comme moteur de développement économique

#### Mise en place du dispositif de pilotage et de portage du projet

- organisation de niveau communautaire, pouvant assurer le pilotage, la maîtrise d'ouvrage et le portage du projet

#### Etude d'évaluation du potentiel de recherche scientifique et débouchés économiques

- Expertiser, aux échelons régional et international, le positionnement du pôle IRBA-INRA
- Estimation du coût de l'étude: 100 K€ env.
- Délai: 4 à 6 mois
- Le cahier des charges de cette étude pourraient être précisé avec l'appui de Génopole

#### Traitement des sols:

- Diagnostic pollution : recherche de munitions et d'explosifs par analyses de sol et détections magnétiques,
- Budget estimé: 3 000€ HT/ha. 17 à 20 mois. , Source Ministère de la Défense

#### Etude VRD :

- Enquête et analyse réseaux, étude du traitement des accès,
- → l'aménagement de l'accès à la zone pourrait faire l'objet d'une fiche action à intégrer au CRSD

#### Etude de programmation urbaine, immobilière et de l'offre de services :

- Organisation générale de la zone, programme d'aménagement, immobilier et de services
- Budgets d'investissement et de gestion de la zone
- Délai: 4 à 6 mois

#### Equipe d'animation économique et d'accompagnement de l'innovation

- Définition des missions à assurer: gestion de zone, aménagement-immobilier d'entreprise, développement économique, marketing-commercialisation-communication, accompagnement de l'innovation et des activités scientifiques, coordination de projets
- En phase d'émergence du projet, cette équipe pourrait être articulée autour d'un directeur de projet, qui animerait un réseau de compétences externes: CCIE, AEE, AUDESO, Sur le volet scientifique, on peut imaginer l'intervention de Génopole
- Possibilité d'intégrer un coordonnateur des projets CRSD

#### Positionnement marketing et promotion du site:

- Elaboration de l'offre marketing, définition des axes de communication, calendrier d'action et budget
- Budget estimatif: XXX K€
- Délai: 4 à 6 mois





## Détail des propositions d'actions en vue de la préparation du CRSD

### Axe 2 : Développer un projet de niveau régional à vocation économique

#### Mise en place du dispositif de pilotage et de portage du projet. Composition et instances à désigner

##### ■ Maitrise d'ouvrage:

- Organisation et moyens à définir
- Budget et moyens de financement à définir
- Pilotage-concertation
- AMO à envisager la définition et la mise en place de l'organisation

##### ■ Foncier:

- Qui assure le portage et la sécurisation, et pour quelle durée ?

#### Etude de positionnement et de stratégie de développement économique

- Pilotage par équipe de maitrise d'ouvrage
- Rédaction du cahier des charges en coordination avec les acteurs du développement urbain et économique,
- Contribution de l' AMO
- Budget estimé: 150 K€
- Délai: 6 mois environ

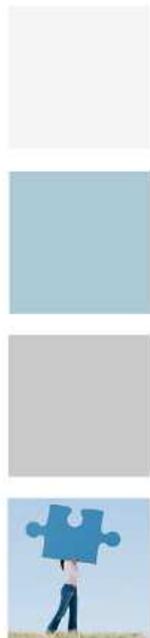
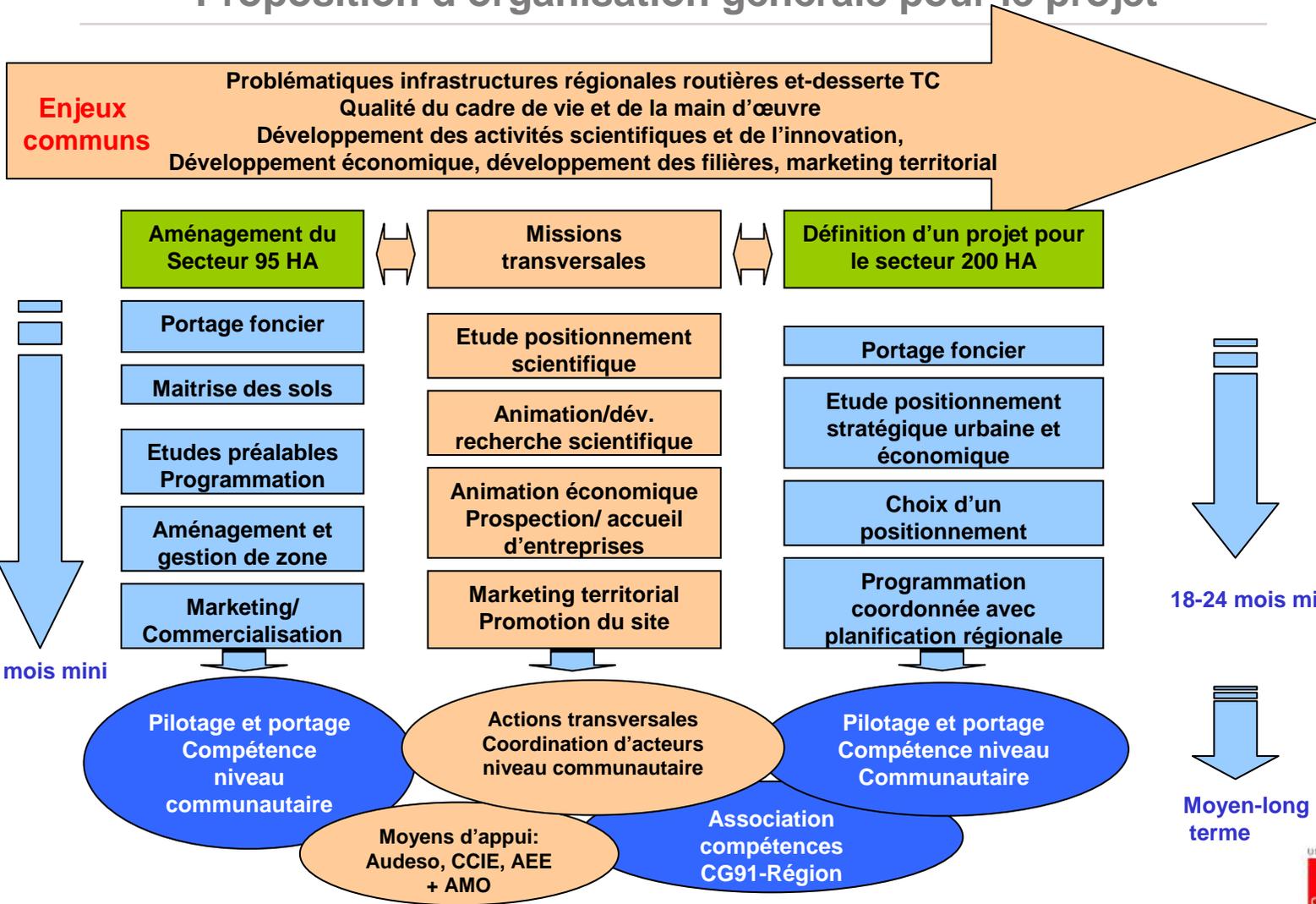
#### Marketing territorial et promotion du site

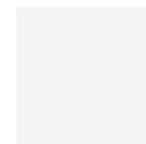
- Approche à initier dans le cadre de l'étude de positionnement





## Proposition d'organisation générale pour le projet





---

**Zoom sur  
le projet de lotissement agricole biologique  
et sur  
la démarche marketing territorial**





## Projet de lotissement agricole biologique

**Le projet de lotissement agricole biologique, porté par la SAFER et la Chambre Interdépartementale d'Agriculture, paraît bien ciblé :**

- Demande croissante des consommateurs d'Ile de France
- Renforcement de la filière de production bio
- Création d'emplois et d'une activité de formation
- Développement de circuits courts
- Cohérence avec la politique régionale
- Une volonté locale de faire aboutir le projet

**Une approche concertée avec les collectivités et acteurs locaux du développement agricole et économique pourrait être menée pour réfléchir aux meilleures conditions d'emplacement et de réalisation du projet**





## Marketing territorial : la démarche en synthèse

### Définir un positionnement différencié :

- Se démarquer pour être identifié, sans se positionner en concurrent direct des autres projets, mais comme un des projets structurants de la région Ile de France
- Créer une nouvelle identité : un nom, une adresse, une signature

### Bâtir l'offre que l'on devra vendre et promouvoir :

- Définir et segmenter les différents publics : prospects, prescripteurs, université et laboratoires, entreprises et acteurs du territoire, ...
  - Déterminer les facteurs d'attractivité et les arguments à déployer pour chacun des publics
  - Fixer et quantifier les objectifs marketing et les priorités dans le temps (cours, moyen et long terme) et dans l'espace (échelle locale, nationale ...).
- une première cible envisageable: les collectivités territoriales et institutions d'Ile de France à sensibiliser sur le projet en cours de définition

### Elaborer différents axes et types de communication :

- Outils et supports de présentation, site internet, blog, news letter, annonces presse,...
- Signalétique forte sur les sites
- Stratégie média en fonction des cibles d'entreprises visées
- Stratégie relations presse
- Participation salons professionnels, colloques, séminaires...
- Marketing direct auprès de entreprises prospects
- Création d'événements.
- Animation de la communauté des entreprises/acteurs scientifiques du territoire
- Mobilisation des élus, des acteurs économiques,...





**SCET**



---

## Benchmark La Technopole Savoie-Technolac





## L'expérience remarquable de Savoie Technolac

**1983 : décision de fermeture de la BA 725, 100 ha**

**1985 : Création du syndicat mixte Savoie Technolac**

- CG 73: 60%, agglomérations de Chambéry et Aix : 20% chacune
- Un leader depuis l'origine : JP Vial, VP CG73, maire du Bourget, Pt du syndicat

**L'ambition: créer une technopole regroupant enseignement supérieur, recherche publique et privée, et entreprises innovantes, pour développer un écosystème basé sur la connaissance et l'innovation**

- Technolac a su évoluer avec les mutations technologiques, pour aujourd'hui afficher plusieurs domaines d'excellence
- L'innovation est prise sous tous ses aspects

**Les objectifs : Offrir rapidement des capacités d'accueil et développer un cadre de vie agréable et attractif**

- Dès le départ, aménagement de la ZAC, utilisation temporaire de bâtiments militaires
- Création d'une pépinière-incubateur, développement d'une offre tertiaire et d'activité via les opérateurs privés
- Installation d'une université scientifique, de l'ESC Chambéry, de divers instituts et laboratoires de recherche
- Construction en cours de l'INES, institut dédié à l'énergie solaire, avec pépinière adossée

**Des moyens essentiellement tournés vers le conseil et l'accompagnement des projets**

- Dès l'origine: mise en place d'une équipe opérationnelle de 4 à 5 personnes: développement économique, marketing, aménagement, accompagnement de projets et des créateurs
- Aujourd'hui: équipe de 12 personnes, intégrant des experts filières et technologies, etc.
- La prospection est confiée à l'agence économique de Savoie
- Un opérateur aménageur partenaire depuis l'origine: la SAS, SEM de Savoie

**Bilan 2010:**

- 4000 salariés et chercheurs, 5000 étudiants, implication des pôles de compétitivité, etc.
- Lancement 2ème tranche d'aménagement avec comme objectif 100 emplois/ha

