

## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 🏠 Episode 1 : Un village d'entreprises aux multiples usages

Le village d'entreprises Eko-Vallée accueillera ses premiers occupants au 3ème trimestre 2024. À proximité immédiate de Paris et au cœur même de la dynamique de l'Agglomération Plaine Vallée, ce nouveau quartier fait la part belle à la mixité d'usages en proposant un panel de services et de loisirs aux salariés du site et aux habitants environnants.

- ✓ 5 500 m<sup>2</sup> de bureaux dont 550 m<sup>2</sup> d'espace de coworking
- ✓ 14 500 m<sup>2</sup> de bâtiments d'activités
- ✓ 5 350 m<sup>2</sup> de bâtiments hybrides pouvant accueillir un showroom d'entreprise, du stockage...
- ✓ 540 places de stationnement dont 90 en sous-sol

Mais aussi...

- ✓ 2 200 m<sup>2</sup> pour accueillir un pôle santé ainsi qu'une crèche et un espace bien-être
- ✓ 2300 m<sup>2</sup> de restauration avec des espaces extérieurs et des installations sportives
- ✓ 1 000 m<sup>2</sup> dédiés à une brasserie artisanale
- ✓ 2 050 m<sup>2</sup> réservés à un hôtel 3\* à la clientèle d'affaires et de loisirs

Eko-Vallée ambitionne une vitalité économique et un rapprochement des espaces de travail et lieux de vie pour apporter confort et qualité de vie à ses usagers. Conçu par Essor Développement en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et son aménageur la SEMAVO, ce village d'entreprises sera un lieu de vie animé tout au long de la journée, où il fait bon vivre et travailler autrement.

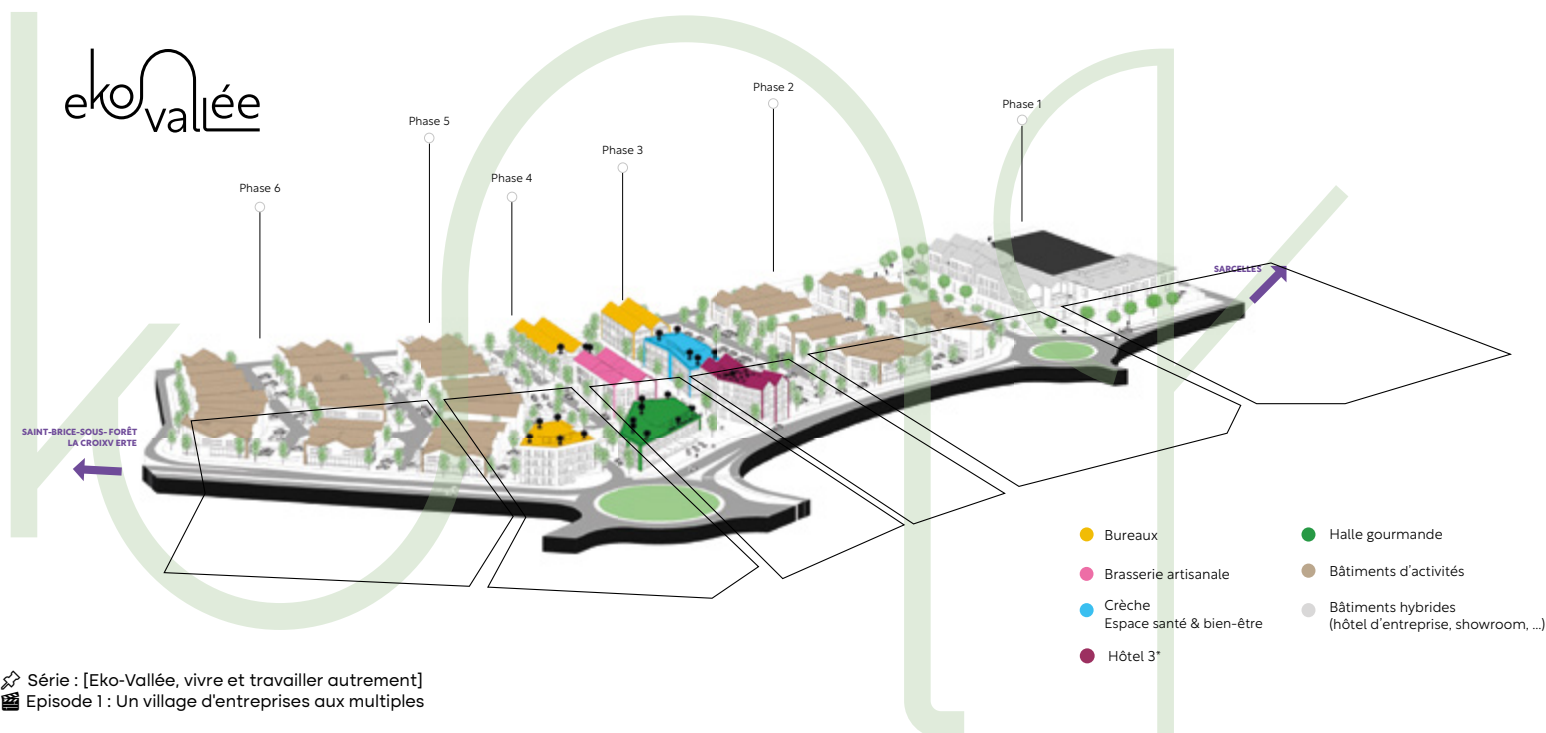
Vous voulez en savoir plus ?

Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Groupe Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#villagedentreprises #ekovallee



## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 🏠 Episode 2 : Un parc d'activités pensé comme un village d'entreprises nouvelle génération

Eko-Vallée est organisé non plus comme un parc d'activités mais bien comme un village d'activités. Complémentaire du centre-ville, ce nouvel espace sera articulé autour d'une coulée verte centrale, qui concentrera les lieux de vie. Visible depuis les différentes allées et les bâtiments alentour, elle invitera employés, visiteurs et habitants du territoire à se rencontrer dans ce cœur piéton animé en rez-de-ville.

Au-delà de la mixité des usages pour rassembler entreprises, services et loisirs

- ✓ Remettre l'espace public au cœur du projet,
- ✓ Rendre les flux de circulation piétons poreux et convergents,
- ✓ Proposer des transparences entre les bâtiments pour rendre visible les activités du quotidien,

sont les trois leviers sur lesquels s'appuie l'intégration urbaine vertueuse qu'Essor a imaginée pour créer une identité village. La forte perméabilité urbaine d'Eko-Vallée encouragera les déplacements doux et favorisera la lisibilité de la vie de quartier pour faciliter les échanges entre usagers en toute sécurité.

#### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

©ATELIER ARAGO ARCHITECTES

©Kaupunki

©L'Arbre à CaM

#villagedentreprises #ekovallee

eko  
vallée



## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 🏠 Episode 3 : Une situation naturellement exceptionnelle

Nouveau cœur d'activités économiques et tertiaire, Eko-Vallée va déployer environ 34 000 m<sup>2</sup> de locaux professionnels et de services à Groslay, au cœur du Val d'Oise, au sein de la dynamique Agglomération Plaine Vallée.

Ce territoire de 74,7 km<sup>2</sup> qui jouit d'une grande variété de paysages naturels, urbains et ruraux dont la forêt de Montmorency et la Plaine de France, rassemble aussi les ingrédients d'une réussite économique tel qu'un tissu d'entreprises déjà riche de 12 000 entreprises dont 700 créations par an et une densité de population active de 117 000 actifs pour 184 000 résidents.

Bénéficiant d'une position stratégique aux portes de Paris, il offre une accessibilité remarquable :

- ✓ 12 minutes à pied du centre-ville et de la gare de Groslay qui offre un accès à la gare du Nord en 16 minutes par le Transilien H
- ✓ Au pied de la 2 minutes à pied de la ligne 37, arrêt Monts du Val d'Oise
- ✓ 12 minutes à pied de la gare de Groslay qui offre un accès à la gare du Nord en 16 minutes par le Transilien H
- ✓ 25 minutes en voiture de l'aéroport Charles-de-Gaulle
- ✓ 40 minutes en voiture des portes d'Aubervilliers ou de Clignancourt
- ✓ L'accès immédiat à l'A15, l'A115, l'A16, l'A86, la N1, la Francilienne et à terme de l'A1

Afin de rendre la vie des usagers la plus agréable et pratique, Essor a optimisé la perméabilité urbaine pour l'intégrer au mieux dans son environnement et le faire communiquer avec l'existant. La position géographique d'Eko-Vallée et les attributs paysagers du site contribueront également à en faire une réussite.

A l'interface entre un monde urbain et un environnement vert, Eko-Vallée propose de vivre la ville autrement.

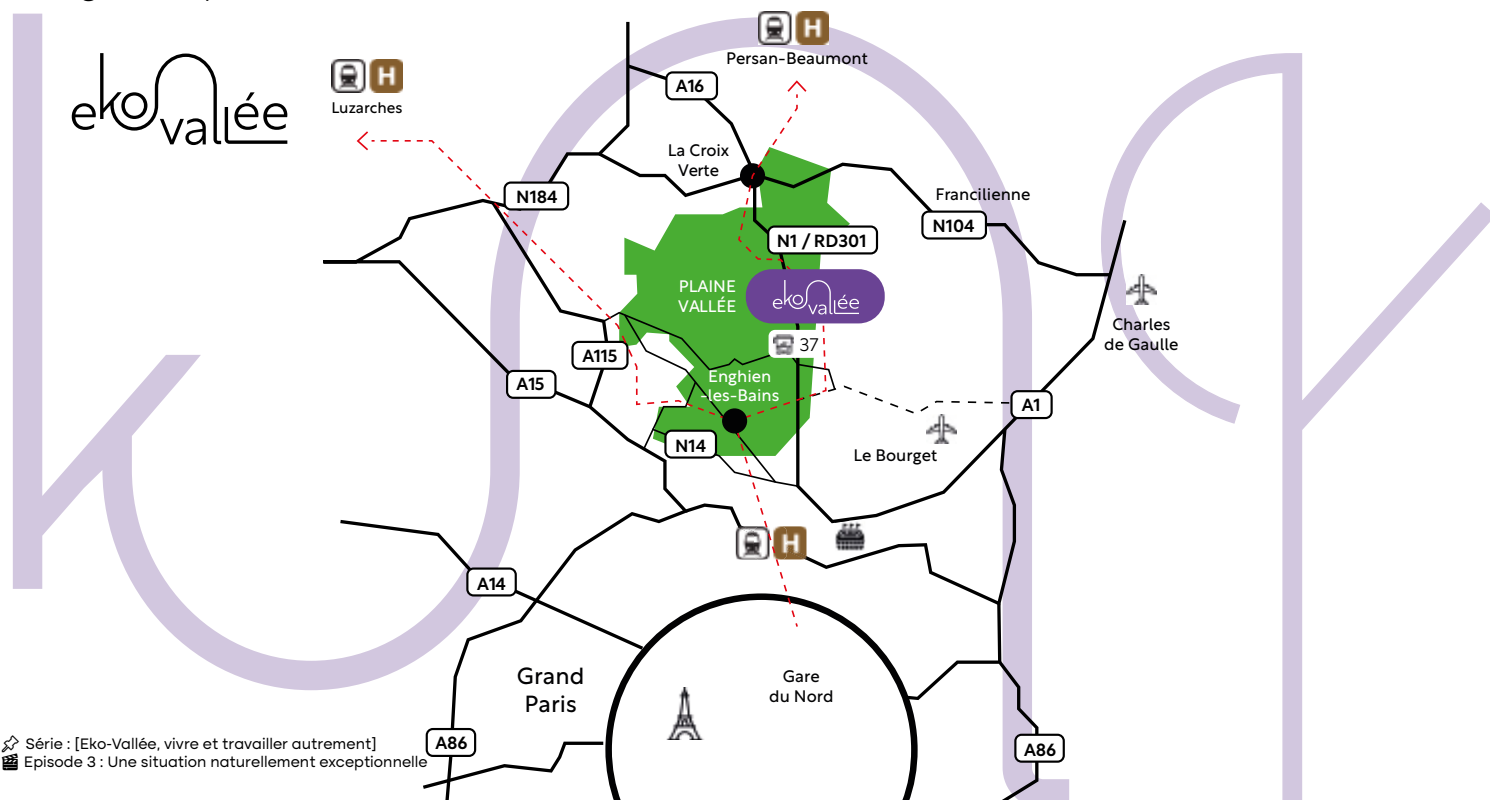
#### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO

#villagedentreprises #ekovallee



## 📺 Episode 4 : Village d'entreprises nouvelle génération, une réponse à un enjeu territorial fort

Eko-Vallée est un projet à l'enjeu territorial fort : maintenir l'attractivité économique, préserver les emplois et valoriser les chefs d'entreprises sur l'Agglomération tout en conservant le cadre authentique, la convivialité et la proximité chères au territoire.

En 2021, une étude menée par l'Observatoire de l'immobilier a démontré que seulement 3,6% des locaux d'activités et 2,9% des bureaux étaient disponibles sur le territoire. De plus, si le commerce et les services aux entreprises y sont bien développés, des secteurs tels que le service à la personne, la construction ou encore l'industrie y sont sous-représentés.

Inscrite dans une logique de ville productive et avec objectif d'accueillir 900 emplois à terme au sein du village et 1400 au sein de la ZAC, Essor propose une intensification des usages pour qu'un maximum d'entreprises s'y installent, principalement des artisans et des TPE/PME.

Ainsi,

- ✓ L'ensemble des surfaces d'Eko-Vallée est divisible à partir de 150 m<sup>2</sup>
- ✓ Les locaux d'activités sont proposés en cellules de 150 à 250 m<sup>2</sup> pouvant être mutualisées ou divisées jusqu'à 50 m<sup>2</sup> à côté de la pépinière d'entreprise pour développer la logique d'incubation.
- ✓ L'ensemble des bâtiments répond aux exigences de la réglementation du Travail ou ERP.
- ✓ Tous les bâtiments bénéficient de portails électriques et de clôtures, de parkings voitures et vélos et d'un accès plain-pied. L'accessibilité est optimisée en fonction des usages (livraison et voiries lourdes).

Face à la rareté du foncier en Ile-de-France ainsi que la sobriété nécessaire de l'occupation des sols, il est indispensable pour les collectivités territoriales de permettre le renouvellement urbain et de sauvegarder les espaces naturels en optimisant l'utilisation des espaces. Essor accompagne Plaine Vallée Agglo et la SEMAVO dans la résolution de cette équation.

### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par @Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#villagedentreprises #ekovallee

eko  
vallée

#### **BUREAUX ET COWORKING**

Un espace de coworking  
modulable et divisible



#### **RESTAURATION ET SERVICES**



Un espace de restauration et de services en RDC



#### **LOCAUX D'ACTIVITÉS**



Deux exemples de cellules avec mezzanine de bâtiment d'activités

## 🔪 Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 🏠 Episode 5 : un terrain en friche à dépolluer et à renaturer pour permettre le retour de la biodiversité

Si Groslay offre un cadre de vie privilégié notamment par sa proximité de grands espaces forestiers, de la Butte-Pinson et de vergers, le terrain occupé par Eko-Vallée a souffert de fortes dégradations dues à la présence d'une fourrière automobile et d'une station-service ayant détérioré les sols. Des dépôts sauvages ont également nui à la faune.

Conçu dans une architecture écologique, le village d'entreprises intègre des aménagements favorables à l'accueil du vivant au moyen de trois trames :

✔ Une trame verte structure le projet avec un maillage de coulées vertes. Herbacée, arbustive et arborée non envahissante, la végétation sera adaptée aux types d'usages et demandera peu d'arrosage ou d'entretien dans une volonté de laisser faire la nature. Potagers, vergers et espaces engazonnés permettront de créer des bulles de fraîcheur. La diversité végétale offrira des lieux de nichage et des ressources alimentaires à la faune.

✔ Une trame bleue destinée à la gestion des eaux de pluvielles prévoit de rendre les aires de stationnement perméables (hormis dédiées au PMR) de façon à favoriser l'infiltration tout au long des voiries. Des noues paysagées créeront des milieux écologiques humides conquis par la flore et la faune semi-aquatique. Des végétaux seront également plantés dans un objectif de phytoépuration.

✔ Une trame noire, visant à réduire l'impact de l'éclairage urbain sur les animaux, guidera l'implantation des bâtiments afin que des corridors écologiques soient créés et permettent à la faune nocturne de reconquérir le site.

Véritable opération de recyclage urbain et de dépollution d'un espace artificialisé, ce projet prend tout son sens dans le contexte nécessaire de sobriété foncière, de préservation des espaces naturels et de mémoire des lieux. Pour révéler tout le potentiel du lieu et lui donner vie à nouveau, Essor met au service du territoire sa fine connaissance des réglementations environnementales et d'urbanisme, des compétences techniques de pointe et une capacité à analyser et proposer des solutions adaptées.

#### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par @Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

©Atelier Arago

©Kaupunki

©L'Arbre à CaM

#villagedentreprises #architecture #entreprises #ekovallee



AMBIANCES PAYSAGÈRES



## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 📺 Episode 6 : la future vie de village

Pensé, voulu et conçu comme un village, la vocation première d'Eko-Vallée est d'amener la vie en son cœur pour offrir le meilleur cadre aux usagers et résidents avoisinants. La vallée de Montmorency étant qualifiée d'anciens vergers de l'Île de France, Eko-Vallée souhaite rappeler cette nature pour se reconnecter aux racines du territoire et à son passé horticole.

✓ La coulée verte centrale est le passage obligatoire pour se rendre à la crèche, au pôle de santé, aller prendre un repas dans un restaurant de la halle gourmande ou séjourner dans l'une des 76 chambres de l'hôtel. Dotée d'espaces extérieurs qui favorisent les rencontres et entièrement végétalisée, elle fait partie des endroits du site pensés comme une parenthèse, une respiration dans la journée des usagers.

✓ Trait d'union entre les grands ensembles urbains et la forêt de Montmorency, Eko-Vallée sensibilisera et formera un public varié dans les vergers, la forêt comestible ou encore le potager collaboratif.

Pour favoriser l'appropriation des lieux par les potentiels et futurs usagers, une large place sera faite à l'animation et aux initiatives que souhaitent proposer associations, écoles et entreprises utilisatrices avec ce même objectif : faire vivre le village en préservant le cadre authentique, la convivialité et la proximité chères au territoire !

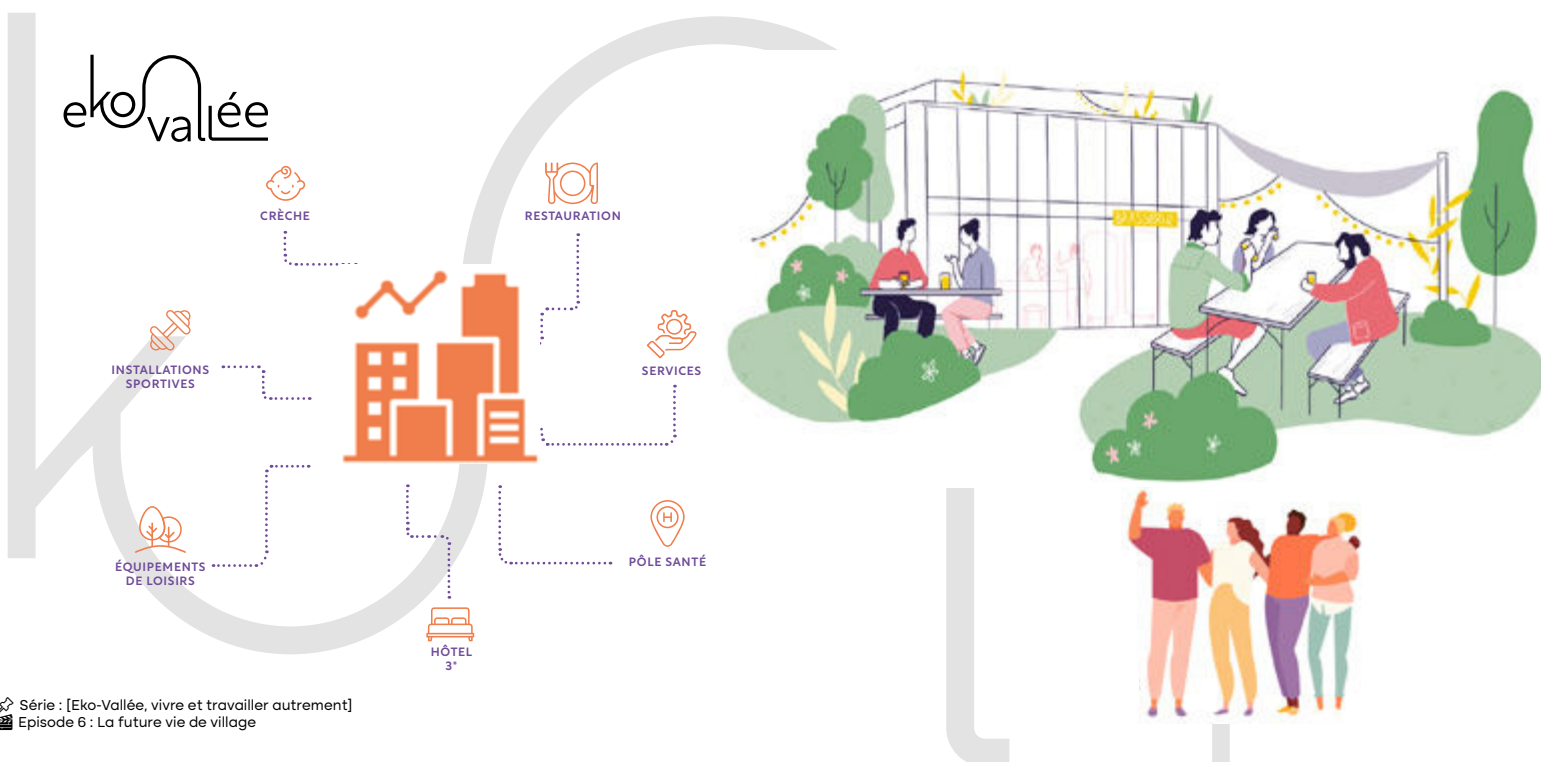
### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#ekovallee



## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 🎬 Episode 7 : un village vertueux et reconnu comme tel !

Eko-Vallée est conçu dans une architecture écologique, intégrant des aménagements favorables à l'accueil du vivant.

Inscrit dans une démarche volontariste de recherche de qualité environnementale, Essor a permis au projet de recevoir une labellisation BiodiverCity® à l'échelle du quartier ainsi que la certification BREEAM avec un objectif minimal VeryGood pour les bâtiments accueillant les bureaux, les services et les loisirs. 📌

✅ La certification BREEAM, ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method, évalue l'impact environnemental d'un bâtiment à vocation de services et de loisirs lors de sa conception et construction et tient compte de toute sa durée de vie. Elle prend aussi bien en compte les caractéristiques techniques du bâtiment que son impact sur la biodiversité, l'écomobilité, mais aussi sur l'humain.

✅ La Labellisation du site par BiodiverCity®, outil inédit d'évaluation et de valorisation de la prise en compte de la biodiversité dans les projets immobiliers, est le véritable reflet de la qualité de vie des futurs utilisateurs.

L'engagement écologique : une volonté ancrée = A

L'intégration de la biodiversité au cœur du projet = B

L'amélioration du potentiel écologique du site = A

L'intégration de la biophilie au cœur du projet = B

Des enjeux durables seront intégrés dès la conception, pendant la phase chantier et l'exploitation du village d'entreprises.

### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#villagedentreprises #engagement #research #architecture #environmental #ekovallee

eko  
vallée

**BREEAM®**

Des bâtiments à vocation de services et de loisirs labélisés BREEAM®, avec un objectif minimal Very Good.

 **biodivercity**



L'engagement écologique :  
une volonté ancrée

A B C D E



L'intégration de la biodiversité  
au cœur du projet

A B C D E



L'amélioration du potentiel  
écologique du site

A B C D E



L'intégration de la biophilie  
au cœur du projet

A B C D E

## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 📺 Episode 8 : un village d'entreprises imaginé par et pour de futurs utilisateurs (1/3)

Pour imaginer Eko-Valée, un diagnostic territorial a été réalisé et de nombreux acteurs de l'écosystème actuel et du futur projet ont été interviewés. Conçu pour et par ces personnes, voici quelques parcours de salariés et d'acteurs du village d'entreprises envisagés, pour se projeter dans ce nouveau lieu qui permettra de travailler, vivre et produire en ville.

#### ✅ Christine, entrepreneure locale

A 48 ans, Christine est une femme d'affaire passionnée par son travail mais aussi une maman à temps plein ! Installée initialement à Montmorency, elle pilote désormais ses équipes depuis Eko-Valée choisi pour se rapprocher d'autres entreprises qui partagent ses valeurs. Christine se rend au travail à vélo. Elle s'arrête sur la coulée verte pour prendre un café chez un artisan torréfacteur qu'elle a conseillé pour le financement de son local : un endroit authentique et convivial. Il proposera bientôt une offre de petite restauration à emporter dont les produits sont sourcés localement. Ce matin, la première réunion de Christine aura lieu sous la pergola, au pied de l'hôtel d'entreprises où elle occupe désormais plusieurs espaces. Le jardinier taille les poiriers, les mêmes qui étaient cultivés depuis le début du siècle et qui avaient disparus. Objectif : organiser la conférence sur la promotion des initiatives locales auprès des entrepreneurs du Val d'Oise qui aura lieu sur le rooftop de la halle gourmande. Christine le sait : c'est par la rencontre que les idées naissent et que les opportunités germent. Au contact d'entrepreneurs engagés, Christine a fait évoluer ses pratiques et favorise les synergies avec les entreprises locales.

#### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#villagedentreprises #travail #entrepreneurs #offre #entreprises #ekovallee

eko  
valée





## ✦ Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 📺 Episode 9 : Un village d'entreprises imaginé par et pour de futurs utilisateurs (2/3)

Pour imaginer Eko-Valée, un diagnostic territorial a été réalisé et de nombreux acteurs de l'écosystème actuel et du futur projet ont été interviewés. Conçu pour et par ces personnes, voici quelques parcours de salariés et d'acteurs du village d'entreprises envisagés, pour se projeter dans ce nouveau lieu qui permettra de travailler, vivre et produire en ville.

#### ✅ Victor, opérateur sur Commande Numérique

Si Victor a commencé à travailler jeune, il produit maintenant des pièces uniques pour l'industrie aéronautique et spatiale. Diversifiée autour de secteurs manufacturiers de pointe, l'entreprise familiale pour laquelle il travaille doit quitter le petit atelier de Sarcelles. Eko-Vallée a été choisi permettre de recevoir les clients dans des bureaux, stocker les pièces détachées, installer des ateliers high-techs et des ordinateurs puissants, recruter plus de collaborateurs pour les réparations et le SAV... En arrivant dans le nouvel atelier construit sur-mesure, Victor est surpris par l'environnement de travail différent : une pause-café assis sur un joli banc en bois recyclé sous une ombrelle du jardin paysagé, le déjeuner avec des collègues dans un restaurant à prix abordable tenu par des gens du cru... Ça fait maintenant 5 ans que Victor fait du cross-fit le matin dans la salle de sport. Quand un grand groupe industriel est venu le chercher, il a refusé de quitter cet environnement, d'autant plus qu'un samedi par mois, il anime un atelier bricolage et sa femme prof de yoga, propose un cours de méditation adapté aux familles. C'est comme ça qu'il donne du sens à son engagement sociétal, en partageant ce qu'il aime faire et ça le rend fier.

#### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#villagedentreprises #entreprises #environnement #engagement #industrie #travail #ekovallee

eko  
valée



## 🌟 Série : [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

### 🏠 Episode 10 : un village d'entreprises imaginé par et pour de futurs utilisateurs (3/3)

Pour imaginer Eko-Valée, un diagnostic territorial a été réalisé et de nombreux acteurs de l'écosystème actuel et du futur projet ont été interviewés. Conçu pour et par ces personnes, voici quelques parcours de salariés et d'acteurs du village d'entreprises envisagés, pour se projeter dans ce nouveau lieu qui permettra de travailler, vivre et produire en ville.

#### ✅ Les Berthoud, une famille groslaysienne

Anne, pharmacienne et Guillaume, directeur commercial, sont parents de Jeanne et Max qui vont à l'école primaire dans le centre-ville de Groslay. Devoirs à la maison le samedi matin et balade en forêt le dimanche, pas toujours simple de trouver de nouvelles activités dans des endroits rassurants pour les parents. Une cliente d'Anne lui a parlé d'un centre de prévention en santé où l'on peut reprendre le sport, être coaché pour manger plus équilibré, où les enfants sont pris en charge pour des activités d'éveil et de soutien scolaire pendant que les parents peuvent prendre soin d'eux. Toute la famille s'y rend, c'est leur première fois sur la coulée verte. Les enfants se mettent à chasser les papillons et courent sur la grande allée. Voilà un endroit où l'on a envie de se retrouver avec des amis !

Cela fait 2 ans que la famille a ses habitudes sur le site. Jeanne et Max y fêtent leurs anniversaires et apprennent à entretenir le petit potager associatif. Léo le petit dernier né l'année dernière est inscrit à la crèche d'Eko-Vallée, dont la cour protégée donne sur un joli jardin. Ils apprécient le cadre sécurisé et prennent souvent le temps après l'avoir récupéré, de savourer un petit café en terrasse.

#### **Vous voulez en savoir plus ?**

**Marie Allard - 06 30 44 15 10 - [marie.allard@essor.group](mailto:marie.allard@essor.group)**

A propos de la série [Eko-Vallée, vivre et travailler autrement]

Cette série en 10 épisodes présente les facteurs clés de succès de ce futur village d'entreprises, conçu et aménagé par Essor Développement à Groslay, en partenariat avec la Plaine Vallée Agglo et son aménageur la SEMAVO.

#villagedentreprises #ekovallee

eko  
valée

