PHASE 2

Groslay



LE VILLAGE D'ENTREPRISES

Un concept qui favorise la productivité

LOCAL PROFESSIONNEL À

EKO-VALLÉE

Un investissement autant qu'un achat productif

Sommaire

Les images de cette brochure représentent la phase 1.
Les bâtiments de la phase 2 pourront présenter quelques adaptations ou variations.

04



Bienvenue à Eko-Vallée

Présentation du village d'entreprises groslaysien

12



Performance d'exploitation et logique patrimoniale

Un local dans Eko-Vallée, un achat productif dès maintenant et un investissement pour l'avenir

16



Phase 2

16 cellules entre 150m² et 230m² avec mezzanine et places de parking
+ 1 showroom de 350m²

MAGAZINE : *EKO-VALLÉE - PHASE 2*
SITE WEB : *WWW.ESSOR.GROUP*

Eko-Vallée - Phase 2













Bienvenue à Eko-Vallée

Un village d'entreprises éprouvé à l'entrée d'une ZAC déjà structurée pour développer son activité dans un cadre cohérent et durable

À proximité immédiate de Paris, au cœur de l'Agglomération Plaine Vallée, Eko-Vallée s'adresse aux TPE et PME productives, artisanales, industrielles légères ou tertiaires, mais plus largement à toute entreprise souhaitant conjuguer efficacité opérationnelle et qualité d'environnement.

Eko-Vallée s'inscrit dans la ZAC des Monts du Val d'Oise, aujourd'hui largement réalisée et pleinement dynamique. Les entreprises déjà implantées bénéficient d'un tissu économique structuré, d'un environnement stabilisé et de services existants.

Pensé comme un village d'entreprises, le projet privilégie la cohérence d'ensemble, la lisibilité des espaces et la qualité des aménagements. L'architecture est homogène, les circulations sont fluides, l'environnement paysager participe au confort quotidien. L'organisation du site favorise la visibilité des activités, les interactions entre entreprises et la création d'une véritable dynamique collective.

Plus qu'un simple outil fonctionnel, ce modèle offre des bénéfices concrets :

- Une image valorisante pour les clients et partenaires
- Un cadre attractif pour recruter et fidéliser les équipes
- Un environnement structuré qui facilite l'exploitation au quotidien
- Une implantation stable, évolutive et pérenne

La première phase du village d'entreprises en constitue la démonstration concrète. Livrée et pleinement occupée, elle a confirmé la pertinence du concept : qualité architecturale fidèle aux engagements initiaux, environnement paysager soigné, appropriation rapide par les entreprises, animations et usages réellement déployés.

La concordance entre la promesse et la réalisation constitue aujourd'hui un atout majeur. Elle garantit la cohérence et la solidité du développement dans le temps.

Dans un contexte de forte tension foncière en Île-de-France et de très faible disponibilité de locaux d'activités, cette implantation offre une double sécurité : un environnement éprouvé et une valeur patrimoniale soutenue par la rareté de l'offre qualitative.

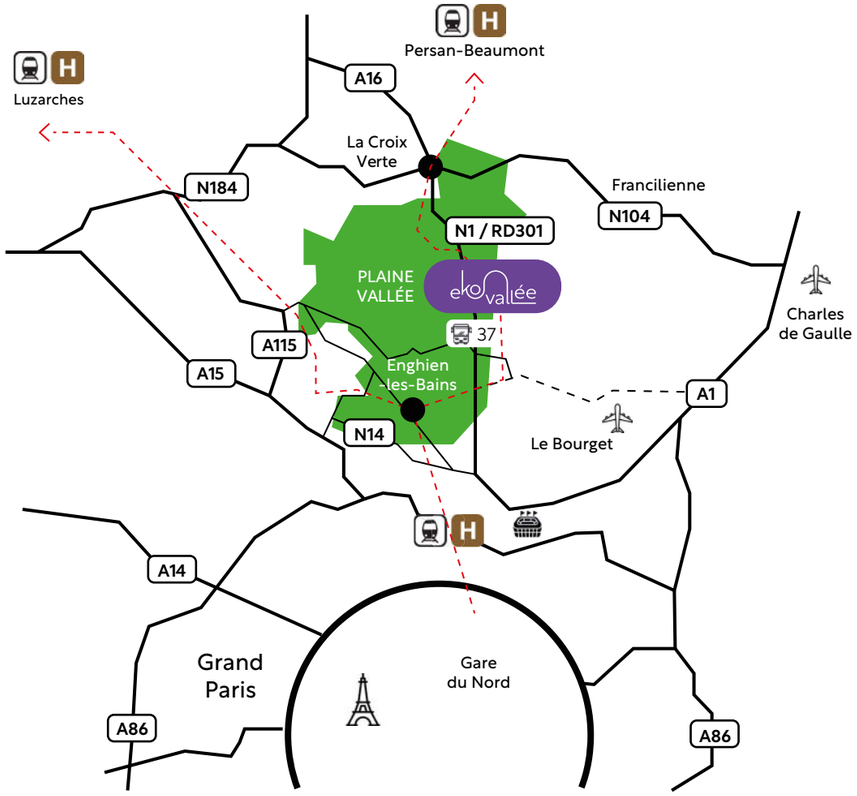
Perspective



Réel

“appropriation rapide
par les entreprises”





Une situation exceptionnelle

Nouveau coeur d'activités économiques et tertiaire, Eko-Vallée va déployer une vaste offre de locaux professionnels et de services à Groslay, au coeur du Val d'Oise, au sein de la dynamique Agglomération Plaine Vallée.

Ce territoire de 74,7 km² 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 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 permet d'accéder à la gare du Nord en 16 minutes par le Transilien H
- 2 minutes à pied de la ligne 37, arrêt Monts du Val d'Oise
- 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 et à la Francilienne.

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.

Interface entre un monde urbain et un environnement vert, Eko-Vallée propose de vivre la ville autrement.

Eko-Vallée - Phase 2

Un village vertueux 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, le projet recevra une labellisation BiodiverCity® à l'échelle du quartier. De plus, Eko-Vallée répond aux exigences de la certification BREEAM avec un objectif minimal VeryGood.

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 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.

biodivercity

L'engagement écologique : une volontée ancrée
A B C D E

L'intégration de la biodi-versité au coeur 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 coeur du projet
A B C D E



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 est 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 permettent de créer des bulles de fraîcheur. La diversité végétale offre des lieux de nichage et des ressources alimentaires à la faune.
- Une trame bleue destinée à la gestion des eaux de pluviales rend les aires de stationnement perméables (hormis dédiées au PMR) de façon à favoriser l'infiltration tout au long des voiries. Des noues paysagées créent des milieux écologiques humides conquis par la flore et la faune semi-aquatique. Des végétaux sont également plantés dans un objectif de phytoépuration.
- Une trame noire, visant à réduire l'impact de l'éclairage urbain sur les animaux, guide 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.

“animations et usages réellement déployés”





Performance d'exploitation et logique patrimoniale

S'implanter à Eko-Vallée, c'est bénéficier d'un environnement déjà vivant et rejoindre un écosystème économique actif tout en sécurisant son outil de travail.

Dans un territoire où la disponibilité des locaux d'activités qualitatifs demeure faible, devenir propriétaire prend une dimension stratégique.

Au-delà de l'usage immédiat, l'acquisition permet :

- de stabiliser ses charges dans le temps,
- de maîtriser son implantation,
- de constituer un actif professionnel valorisable,
- d'anticiper la transmission de son entreprise.

Eko-Vallée conjugue ainsi performance d'exploitation et logique patrimoniale.

Pourquoi investir dans la Phase 2 d'Eko-Vallée ?

Une opportunité rare
Dernier ensemble neuf au sein d'une ZAC déjà réalisée et active.

Un projet éprouvé
Phase 1 livrée et pleinement appropriée : qualité architecturale, environnement maîtrisé, usages confirmés.

Un environnement structuré
Entreprises déjà implantées, services existants, dynamique économique en place.

Un cadre valorisant
Cohérence architecturale, aménagements qualitatifs, image professionnelle renforcée.

Un outil évolutif
Surfaces modulables à partir de 150 m² adaptées aux TPE/PME et aux entreprises en développement.

Un investissement stratégique
Rareté foncière, tension sur l'offre, actif pérenne et transmissible.

Perspective

“qualité architecturale fidèle aux engagements initiaux”



Réel





Phase 2

Bénéficie d'une visibilité exceptionnelle

- Situation en bord de RD 311 et proche RD301 (31 000 véhicules par jour)
- Proximité immédiate avec un écosystème commercial dynamique (Grand Frais, Jardiland, Leclerc Drive, ...)

Intégré au village d'entreprises

- Gestion commune par l'ASL globale
- Accès aux espaces partagés et animations

Offre une indépendance fonctionnelle

- Voirie autonome avec sortie directement sur la RD 311
- Accessible aux semi-remorques



Lot			Surface de plancher			Parking
N	Bât	Destination	RDC	Mezzanine	SDP	Nombre de places
1	A	Entrepôt	170	60	230	3
2	A	Entrepôt	172	60	232	3
3	A	Entrepôt	170	60	230	3
4	A	Entrepôt	172	60	232	3
5	A	Entrepôt	172	60	232	3
6	A	Entrepôt	172	60	232	3
7	A	Entrepôt	172	60	232	3
8	A	Entrepôt	172	60	232	3
9	A	Showroom/ Entrepôt	275	80	355	5
10	B	Artisanat	112	40	152	3
11	B	Artisanat	109	40	149	3
12	B	Artisanat	115	40	149	3
13	B	Artisanat	115	40	155	3
14	B	Artisanat	112	40	152	3
15	B	Artisanat	109	40	149	3
16	B	Artisanat	109	40	149	3
17	B	Artisanat	115	40	155	3

Eko-Vallée - Phase 2

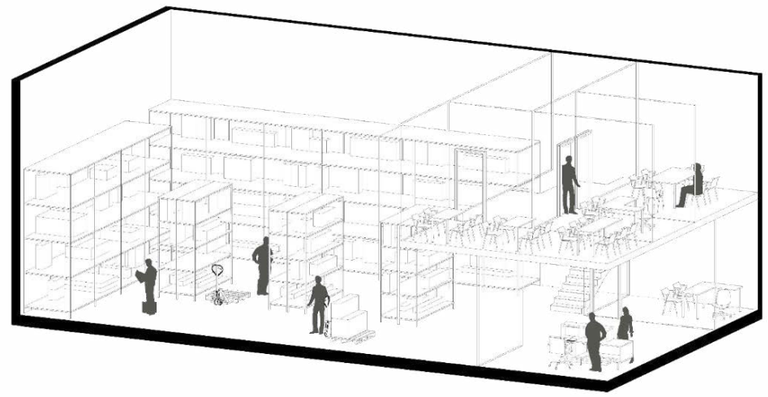
GRANDES CELLULES
230m²
Profondeur = 20m
Rdc = 170m² - Mezza = 60m²

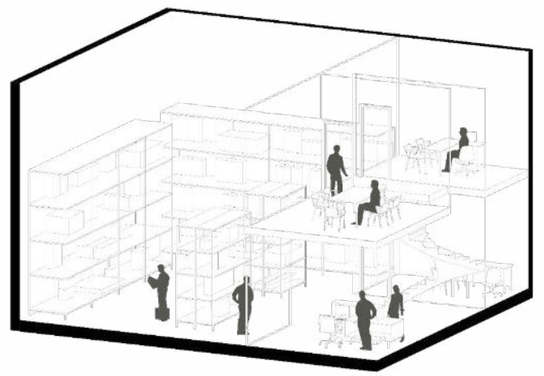
PETITES CELLULES
150m²
Profondeur = 14m
Rdc = 110m² - Mezza = 40m²

FINITIONS
Escalier en colimaçon
Porte sectionnelle 3,15mHt x 3m L
Hauteur libre : 6,50m
Dallage 1t/m²
Livraison brute fluides en attente
Site clos par portail automatique

Les cellules

16 cellules de 150m² à 230m²
+ 1 showroom de 350m²





Perspective



Réel

“environnement paysager soigné”



eko vallée

essor

www.essor.group

© Essor Février 2026 - Tous droits réservés

Contacter-moi:
> etienne.kauffmann@essor.group
> 06 83 08 83 30

Plaine Vallée & CO
Forêt de Montmorency

epf
ILE-DE-FRANCE

SEMAVO
Aménageur
Agilité et proximité