

La lettre de la SEMAVO

Une implantation stratégique

A une dizaine de kilomètres de Paris, à l'entrée du territoire de l'Agglomération Plaine Vallée (CAPV), le Parc d'Activités des Monts du Val d'Oise, dont la SEMAVO est aménageur depuis 2008, se déploie sur 17 ha de terrains entièrement dédiés à l'activité économique.

La résorption d'une friche

Ces terrains étaient à l'origine constitués d'anciens vergers. Le long de la RD301 (ex RN1) se sont installées dans les années 60, une fourrière automobile agréée et une station-service SHELL (cette dernière a été démantelée en 2010).

A l'issue de plusieurs années d'études et de négociation, la fourrière a été transférée sur le secteur limitrophe des Champs Saint Denis, aménagé à cet effet par la SEMAVO, en septembre 2018.

La programmation et les premières phases d'aménagement

Le site est aujourd'hui composé de 3 parcs d'entreprises livrés entre 2019 et 2021 pour une surface de plancher de l'ordre de 48.000 m², principalement des locaux d'activités.



Parallèlement à la construction des différents bâtiments (Parc INNOVSPACE développé par ALSEI, ACTI'PARC développé par la SCCV SEMAVO-BEAUREGARD, Parc SPIRIT composé de 5 bâtiments mono-utilisateurs), la SEMAVO a engagé les travaux

d'aménagement des espaces publics en 2017. Les travaux comprenaient l'aménagement d'un carrefour giratoire qui a été livré en 2019 à l'intersection des RD301/RD311.



La façade, vitrine du Parc d'Activités des Monts du Val d'Oise, un enjeu majeur pour le territoire et la réussite du projet

A l'angle des RD 301 et 311, en façade de l'opération, près de 5 hectares de terrains restaient inoccupés après le transfert de la fourrière. Un temps dévolu à un projet commercial de type « Village de marques », cette emprise foncière devait trouver une nouvelle vocation à la suite de l'abandon de celui-ci.

Pour ce faire, la SEMAVO a lancé en janvier 2021 un **Appel à Manifestation d'Intérêt** à l'attention des opérateurs immobiliers susceptibles de développer un projet valorisant pour la ZAC, pour la Ville de Groslay et le territoire de Plaine Vallée.

Une procédure itérative destinée à enrichir le projet

Le projet a pour ambition de créer un « cœur de quartier économique » permettant, outre l'arrivée de nouvelles entreprises, la création d'un pôle de vie à l'usage des entreprises et des habitants.

La consultation s'est déroulée en deux phases :

En « phase candidature », les promoteurs ont été invités à exprimer leur compréhension du site et des enjeux de l'opération. Quatre candidats ont été retenus.

A la suite de cette pré-sélection validée par un Comité de Pilotage comprenant les élus de l'Agglomération et de la Ville, la « phase offres » s'est déroulée en deux étapes, « une offre initiale » et « une offre finale », ponctuées de phases d'échanges et de négociations avec les candidats, destinées à préciser et étoffer le projet.

Les attentes et critères de choix de la collectivité et de l'aménageur portaient principalement sur la qualité de la programmation et les emplois créés, l'insertion urbaine, la densité du projet et la qualité architecturale, le paysage et les objectifs environnementaux (labellisation), les circulations et le stationnement, le mode gestion du Parc, et le caractère innovant du projet dans son ensemble.

Le projet lauréat

A l'issue de la consultation, la SEMAVO a signé courant décembre 2021 avec le promoteur ESSOR une promesse de vente portant sur les 3 lots constituant l'entrée et la « vitrine » de la ZAC.



Les lieux de vie et de services sont situés de part et d'autre de la coulée verte piétonne, créant ainsi une **forte animation sur l'axe principal de la ZAC** et le lieu de centralité du projet.

Les **bâtiments d'activités** offrent quant à eux une diversité de produits qui favorisera le parcours résidentiel des entreprises.

Le projet fera l'objet d'une **labellisation Biodivercity et d'une certification BREEAM Very Good** sur une majorité du programme.

Cette opération de **31.000 m² de SDP** sera réalisée en 4 phases opérationnelles dont les livraisons devraient s'échelonner entre 2024 et 2026.



L'attrait du projet repose à la fois sur sa **qualité architecturale et urbaine**, et sur la **qualité du programme de services**, résolument tourné vers les usagers du territoire et la recherche de partenariats locaux.

La programmation comprend :

- Des bâtiments d'activités de type variés (bâtiments PME/PMI, parc artisanal, clés en main),
- Des bureaux
- Des espaces de vie et d'échanges comprenant restauration, services, crèche...
- Un hôtel 3 étoiles,
- Un pôle santé / bien être.

