

Appel à projets pour la création d'un espace de co-working

Au cœur de l'historique Auberge du Gros Noyer, 42, avenue du Général Leclerc sur la commune de Saint Prix (Val d'Oise)



Sommaire

1- Un territoire résidentiel ET économique

2- L'auberge du Gros Noyer en cœur de ville

3- Le ciblage du projet : création d'un lieu partagé autour de l'activité économique

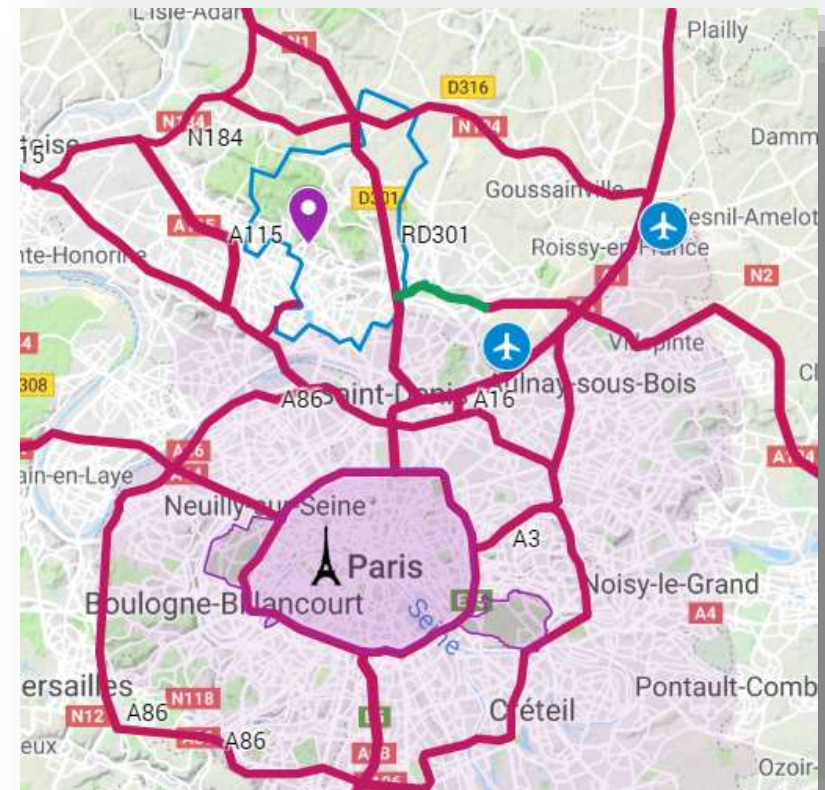
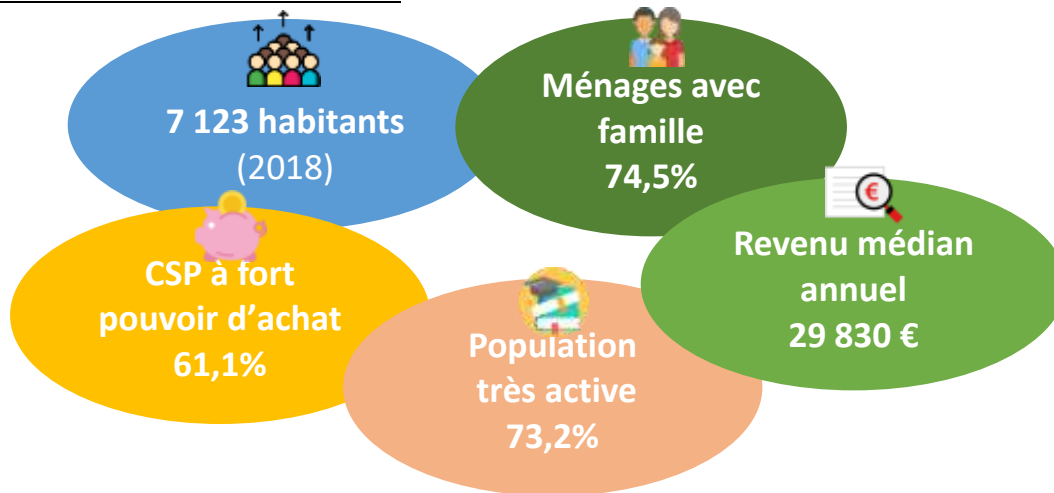
4- La candidature

1- Un territoire résidentiel ET économique

La commune de Saint-Prix, ville à la campagne, est à la confluence des richesses de l’Ile-de-France : entre la région parisienne au sud et la ceinture verte d’Ile-de-France au nord.

Implantée à flanc de coteau de la butte de la forêt de Montmorency, qui représente les deux-tiers de son territoire, Saint-Prix est à la croisée des pôles de développement économiques régionaux de Cergy-Pontoise, de Roissy-Charles de Gaulle et du Grand Paris.

Un territoire résidentiel recherché



La communauté d’agglomération Plaine Vallée (CAPV¹) dont fait partie intégrante la commune de Saint Prix, est dotée de 184 000 habitants.

Espace résidentiel très recherché pour sa qualité de vie par les actifs franciliens, l’agglomération n’en est pas moins un territoire économique. La population de Plaine Vallée est active à 68.1 % et diplômée avec 55.8 % de ces habitants ayant poursuivis des études supérieures (+ 5 points par rapport au Val d’Oise).

1/ Plaine Vallée compte dix-huit communes : Andilly, Attainville, Bouffémont, Deuil-la-Barre, Domont, Enghien-les-Bains, Ezanville, Groslay, Margency, Moisselles, Montlignon, Montmagny, Montmorency, Piscop, Saint Brice-sous-Forêt, Saint-Gratien, Saint-Prix et Soisy-sous-Montmorency.

Un potentiel de développement économique fort

-  Population : 184 000 hab
-  Densité : 2465 hab / km²
-  Superficie : 74 km²
-  18 communes
-  14 000 entreprises
-  3000 entreprises créées / an dont 800 sociétés
-  2500 commerces
-  17 parcs d'activités / 207 hectares
-  2.200 hectares de forêt
-  1.600 hectares de terres agricoles
-  11 gares SNCF



Diagnostic 2019

Un certain nombre d'atouts concourent à positionner Plaine Vallée et a fortiori Saint-Prix comme territoire propice au développement d'outils de développement économique.

1° Le volume de microentreprises / travailleurs indépendants

Avec 14 000 établissements, dont près de 70 % d'entreprises individuelles, Plaine Vallée représente 14.3 % du nombre d'établissements du Val d'Oise.

2° La forte représentation du secteur d'activité des services

Les secteurs d'activités des services aux entreprises ou dédiés à l'habitant sont fortement représentés (40 %). Les entreprises situées dans les parcs d'activités représentent 7 % des entreprises du territoire et 17 % de l'emploi local. Ainsi, la majeure partie de l'activité économique est située au cœur des villes.

3° L'attractivité du territoire

Avec une dynamique d'aménagement économique pertinente pour les entreprises (preuve étant l'engouement des entreprises pour des programmes neufs tels que les Monts du Val d'Oise à Groslay), Plaine Vallée capte de nouvelles entreprises pourvoyeuses d'emploi.

Toutefois, l'offre immobilière demeure insuffisante pour permettre de générer d'avantage d'emploi local. **Ainsi, plus de 75 % des actifs quittent le territoire pour travailler à l'extérieur de l'agglomération.**

4° La dynamique entrepreneuriale

Par ailleurs, l'agglomération connaît une dynamique entrepreneuriale forte avec environ 3000 créations d'entreprises par an (avec les autoentrepreneurs). Ces porteurs de projet, habitants de Plaine Vallée, peuvent bénéficier d'un accompagnement tout au long de leur processus de création : du montage du business plan jusqu'au financement en passant par la recherche d'un lieu.

Tout un écosystème favorable à l'entrepreneuriat a été bâti autour de cet accompagnement avec une pépinière d'entreprise 14 K à Montmagny, un incubateur à Enghien-les-Bains et une couveuse d'entreprises à Deuil-La Barre. Le développement de ces entreprises est également favorisé par des réseaux d'entreprises actifs.

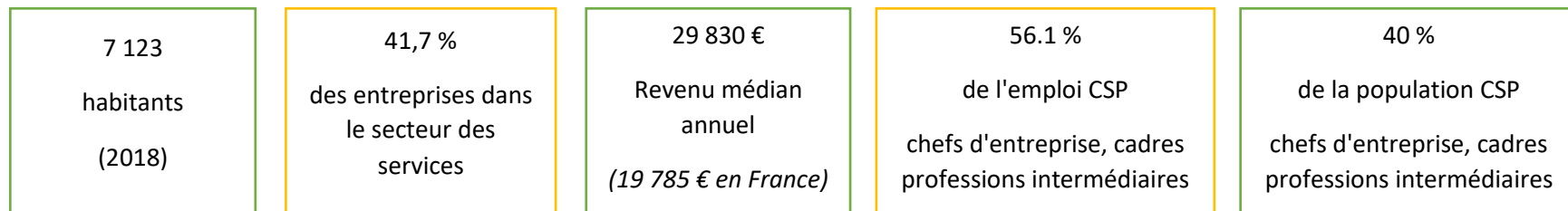
Ainsi, les ingrédients pour un développement économique fort sont réunis grâce à une population qualifiée, une dynamique entrepreneuriale forte et un écosystème bienveillant et performant.

Saint-Prix : qualité de vie, services et développement économique

Saint-Prix s'inscrit pleinement dans cet écosystème économique en mouvement. Très attachée à la préservation de ces espaces naturels, Saint-Prix n'en oublie pas que la qualité de vie de ses habitants passe aussi par la fourniture de services de qualité et par une activité économique croissante.

Avec une population active (66 % contre 67 % en Ile de France et 68.1 % sur la CAPV) et diplômée (58.4 % d'études supérieures), les projets majeurs de la commune vise à en faire un lieu résolument moderne, numérique et prêt à accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux entrepreneurs.

Diagnostic 2020



2- L'auberge du Gros Noyer en cœur de ville

La Commune de Saint-Prix est propriétaire de locaux dénommés « Le Gros Noyer », situés au 42 avenue du Général Leclerc.



Ancien relais de diligence et bâtiment emblématique de la ville à l'architecture significative du XVII^e et XVIII^e siècles, l'ancienne auberge est dotée d'une tour carrée en faux appareil, surmontée d'une double corniche moulurée et d'un toit en croupe. Le corps principal a été édifié dans le prolongement.

Propriété de la famille Ponchon pendant 40 ans, l'auberge du Gros-Noyer et son cadre de verdure est réputée jusqu'à la Capitale pour la qualité de sa cuisine et sa convivialité. De nombreux Saint-Prisiens y ont fêté baptêmes, communions et mariages. Elle fut transformée en maison de retraite par la suite. Aujourd'hui la ville de Saint-Prix est son nouveau propriétaire, et elle entend bien en faire de nouveau un lieu de vie.

La commune a alors engagé dès 2015 une réflexion afin de réhabiliter les locaux en développant un outil en accord avec son engagement en faveur de l'environnement, la typologie de ses habitants, les projets existants et l'image de la ville.

Accompagnée par Plaine Vallée depuis 2017, la commune de Saint Prix, est ainsi passée par plusieurs étapes dans la définition de son projet.

L'étude d'implantation commerciale, les échanges avec les porteurs de projet et les partenaires immobiliers ont révélé un besoin d'offre de restauration de qualité (rappelant l'histoire du site) et un potentiel pour l'implantation d'entreprises et notamment d'entrepreneurs individuels.



Par conséquent, la ville a fait le choix de développer un restaurant bistronomique en rez-de-chaussée (160 m²) et des surfaces de bureaux aux étages afin d'y accueillir un tiers-lieu (96.2 m² en R+1 et 47.6 m² sous combles).



Bien qu'excentré par rapport à la gare du Gros Noyer (à 800 m), le site est localisé à la croisée des routes départementales D192 (rue d'Ermont) et D928 (Avenue du Général Leclerc) avec une visibilité forte et un stationnement de proximité conséquent.



Cette centralité sera renforcée par le projet de réaménagement du centre-ville. L'objectif de cette opération vise à intégrer la réalisation :

- De 150 nouveaux logements,
- De nouveaux commerces
- De places de stationnement
- D'équipements de services,
- Une place et des aménagements doux.

En effet, cette dernière opération sera de nature à mettre en valeur les atouts des locaux Gros Noyer au sein d'un nouveau cœur de ville.

Il est d'ailleurs opportun de souligner que dans le cadre du projet de requalification du centre-ville de Saint Prix, le bâtiment est cité comme référence.

Les travaux de requalification du bâtiment sont achevés et les locaux sont prêts à accueillir de nouvelles activités.

Le locataire du restaurant bistronomique est trouvé et le présent appel à projets vise à sélectionner un opérateur pour s'intégrer dans ce nouvel écosystème. Un partenariat pourra être envisagé avec le restaurateur locataire.

3- Le ciblage du projet : création d'un lieu partagé autour de l'activité économique

Compte tenu du contexte, la ville a fait le choix de centrer la vocation du Gros Noyer autour de l'activité économique. Le public cible se concentrera donc sur les salariés nomades et les entrepreneurs /freelances.

Un lieu pour les salariés et les entrepreneurs



Depuis le lancement de cette dynamique autour de 2010, l'Île de France compte plus de 2000 espaces de travail dont plus de la moitié sont regroupés sur Paris et les territoires de petite couronne.

En effet, bien que de nombreux appels à projets lancés par l'Etat ou la Région visent à favoriser l'implantation de nouveaux espaces, les territoires de seconde couronne et surtout le Val d'Oise sont sous dotés.

Or, les mutations observées ces dernières années avec le numérique, la nécessaire transition écologique, mais aussi plus récemment, le contexte sanitaire déployant de nouveaux usages comme le télétravail, justifient le développement de tiers-lieux dans ces territoires.

Plaine Vallée est, comme beaucoup de territoire de seconde couronne, déserté chaque jour par les salariés quittant le territoire pour aller travailler. Ce phénomène quotidien est source d'engorgement des transports en commun/routes, de perte de temps pour les entreprises/salariés et d'appauvrissement de l'écosystème local. Ces mêmes salariés se dirigent pourtant très probablement vers des entreprises qui pratiquent le télétravail...

Cette dans cette optique de dynamisation du territoire que Plaine Vallée soutient le projet de la ville de Saint-Prix, comme élément complémentaire au maillage de services que l'Agglomération initie, promeut, encourage sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, ce lieu tiers, qui pourra être un co-working ou adopter un autre format, ciblera les entrepreneurs isolés et les salariés, souhaitant s'inscrire dans un écosystème complet et dynamisant.

Conditions de location

Les locaux sont composés d'une partie en R+1 de 96.2 m² et d'une partie sous-combles de 47.6 m².

Les locaux sont accessibles aux PMR aux 1^{er} et 2^{ème} étage.

Les locaux sont loués nus pour permettre au preneur de configurer les lieux selon son projet.

La ville a mis en place au sein des locaux un réseau wifi sécurisé et directement relié à la fibre.



- Bail commercial 3-6-9 ans
- Loyer mensuel : 2400 € HT + 100 € de provisions pour charges
- Dépôt de garantie 3 mois de loyer HT
- Impôts et taxes à la charge du preneur

Les plans du site sont disponibles sur simple demande et une visite des lieux peut également être organisée.

4-Les candidatures

Candidats éligibles

- ✓ Porteurs de projet en processus de création ou entreprises existantes en recherche de développement

Modalités de réponses à l'appel à projet

Les candidats sont invités à remplir le dossier ci-joint et à fournir l'ensemble des pièces demandées.

Le dossier de candidature est disponible sur le site internet de l'Agglomération : <https://www.eco-plainevallee.fr/> et de la ville de Saint Prix : <https://www.saintprix.fr/>

Le dossier sera transmis par voie électronique à cteroute@agglo-plainevallee.fr

Processus de sélection

A la réception des candidatures, une visite sur site sera organisée suivie d'un entretien avec la ville et la Communauté d'agglomération Plaine Vallée.

Cet entretien permettra d'apprécier :

- L'expérience et la motivation du candidat
- La nature du projet et son originalité,
- La viabilité du modèle économique
- La qualité de l'offre de services proposée

La visite sur site permettra aux candidats de proposer un projet d'aménagement du local.

Le projet d'aménagement permettra d'apprécier :

- La qualité des aménagements envisagés
- L'adéquation homme/projet

La sélection repose surtout sur une démarche de co-construction du projet afin de garantir au mieux l'intérêt des parties et l'atteinte des objectifs de dynamisation économique du territoire.



Contact

 **Direction du Développement Economique**

 01 78 70 52 99

 cteroute@agglo-plainevallee.fr

 www.eco-plainevallee.fr