



*Présentation d'un  
espace d'activités  
professionnelles  
pédagogiques et de  
santé*

*Le Parc de l'Hermitage - 120, rue Adrien Lemoine -95300- Pontoise  
immatriculée au Greffe du Tribunal de Pontoise sous le numéro B 521 398 578*

*Téléphone : 0757501679  
Mail : [christian.lef@laposte.net](mailto:christian.lef@laposte.net)*

Vue générale



Vue du côté du bois



Vue d'une école



Vue d'un cabinet médical



# *Pôle d'espace d'activités professionnelles pédagogiques et de santé*

---

## *Sommaire*

*I- Historique et environnement*

*II – Les activités*

*Locations de locaux pour les professionnels de la santé*  
*Locations à des établissements pédagogiques*

*III - Les locaux et les prestations mises à disposition*

*IV - Tarifs et conditions de mises à disposition*

*V - Annexes*





## I – Historique et environnement

### *I – I / Historique :*

#### *Année 2010*

*La Société à responsabilité limitée Le Parc de l'Hermitage (Pdh) créée en deux mille dix s'est portée acquéreur d'un bâtiment en semi-dur, de 550 m<sup>2</sup> sur un terrain de 2 230 m<sup>2</sup>. Ce bien est situé dans le Parc du Château de l'Hermitage à Pontoise à l'orée du parc naturel du Vexin.*

*L'objectif était de créer sur le site un espace d'activités professionnelles dans le domaine pédagogique et de la santé.*

*Les travaux nécessaires pour remettre en état le bâtiment, financés par les Associés ont été réalisés par des Entrepreneurs qualifiés.*

#### *Année 2011*

- Démarrage de l'exploitation des activités*

#### *Année 2013*

- autorisation d'ouverture d'une école sur l'espace de 200 m<sup>2</sup>*

#### *Année 2014*

- Poursuite des travaux, de rénovation*

- *Mise en exploitation des locaux professionnels*
- *Obtention ERP salle de 100 m<sup>2</sup> pour extension de l'activité de l'école*

*Année 2015 :*

- *Trois espaces professionnels loués à l'IME voisin et d'autres professionnels de la santé*

*Année 2016 :*

- *Acquisition d'un terrain d'environ 1 000 m<sup>2</sup> voisin du terrain actuel afin d'y construire le parking.*
- *création d'un espace dédié aux professionnels de la santé avec obtention des autorisations administratives idoines (ERP).*

*De 2017 à 2022 : exploitation des locaux entièrement loués*

*Année 2023 :*

- *Ouverture d'une seconde école*
- *Possibilité d'accueillir huit professionnels de la santé*

## *I – 2 / Environnement*

*Les locaux sont situés sur la commune de Pontoise, mais au sein du Parc de l'Hermitage, lui-même à la limite du parc naturel régional du Vexin.*

*Dans un écrin de verdure, les locaux n'en sont pas moins très proches du quartier résidentiel de l'Hermitage et de la zone artisanale d'Ennery dont l'activité est en plein essor.*

*L'accès en voiture est relativement aisé et facilité par le réseau routier de la zone de Cergy Pontoise bien développé.*

## II – Les activités

*Location de locaux pour les professionnels de santé :*

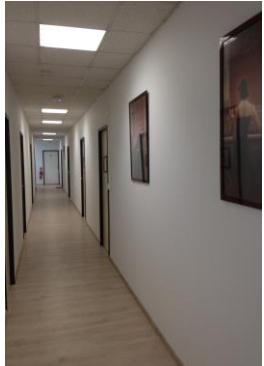
*La partie professionnelle se compose de :*

- Un local d'environ soixante dix mètres carrés composé de quatre pièces loué à une équipe de psychologues*
- Un couloir desservant de chaque côté, trois espaces professionnels côté cour et trois espaces professionnels côté forêt loués en cabinets médicaux soit six au total*
- Un espace d'environ 20 m<sup>2</sup> loué à un professionnel psychomotricien*
- Une salle d'attente patientèle mise à disposition*
- Une salle de détente dotée d'une kitchenette mise à disposition*



*Les contrats proposés sont des baux commerciaux de neuf années ou professionnels de six années au profit de professionnels de la santé.*





### *Location à des unités pédagogiques :*

*Une école occupe l'espace de 200 m<sup>2</sup>. Cette école accueille les enfants dans les cycles d'apprentissages fondamentaux (CP, CE1, CE2), ainsi que dans les classes de maternelle pour le cycle des apprentissages premiers (première section, moyenne section et grande section d'école maternelle).*



*Le second espace de cent mètres carrés est lui aussi occupé par une école qui applique une pédagogie respectueuse des particularités cognitives et comportementales des enfants ; école de la bientraitance, de l'épanouissement personnel et de la confiance.*



### III – Les locaux et les prestations mis à disposition

*Locations d'espaces pour les professionnels de santé :*

*Les locaux sont loués nus ou meublés en fonction des besoins des locataires.*

*Les contrats signés avec les locataires sont soit des baux commerciaux de 9 années, soit des baux professionnels de 6 années au choix.*

*Ces locaux, situés dans le Parc du château de l'Hermitage, offrent pour l'utilisateur, un site dans un cadre privilégié à deux pas de la zone artisanale d'Ennery et près de l'activité de l'agglomération de Cergy Pontoise, également large zone résidentielle, dotée d'un accès rapide au circuit routier et autoroutier.*

*Le parking est assuré tant pour les professionnels que pour la patientèle.*

*Le quartier est gratifié par la presse d'être un quartier « huppé » de Pontoise mais un désert médical. En conséquence, les professionnels de la santé ayant visité les locaux sont séduits par la localisation et l'environnement particuliers.*



*Location aux écoles :*

*Les écoles prennent à leur charge les aménagements nécessaires à leur activité. La situation de l'école dans son environnement, cadre privilégié, est un plus pour la décision des parents d'y inscrire leur progéniture !*



#### IV - Tarifs et conditions de mises à disposition

*Pour la location des espaces dédiés aux professionnels de santé : espaces nus d'environ 15 m<sup>2</sup>.*

*Avec parking pour les locataires et les visiteurs assuré, mise à disposition d'une salle d'attente et d'un espace de détente avec kitchenette.*

*1/ loyer mensuel principal :*

- côté cour : 375 euros payables à terme à échoir.
- côté forêt : 420 euros payables à terme à échoir

*2/ Une cote part de 20 % du montant du loyer principal est appliquée pour couvrir les charges avec reddition annuelle du compte de charges réelles en fin de période.*

*3/ Dépôt de garantie : trois mois du montant du loyer principal payables au moment de la signature du bail.*

*4/ Les locaux sont loués en franchise de TVA.*

*Pour le cas où le Locataire souhaite louer l'espace en meublé, les conditions sont à déterminer avec le Bailleur.*

## V - Annexes

*Plan de la Ville de Pontoise*

*Plan d'accès au site : voir localisation GPS sur l'adresse 120, rue Adrien Lemoine -95300- Pontoise*

*Présentation de la Ville et du quartier de l'Hermitage*

# Plan de la Ville de Pontoise



## Les quartiers

- Canrobert
- Centre-ville
- Chou
- Hermitage
- Les Cordeliers
- Marcouville
- Les Larris/Maradas/Palettes
- Les Louvrais
- Les Pâtis
- Notre-Dame
- Noyers
- Saint-Martin

# *Présentation de la Ville et du quartier de l'Hermitage*

Le parc de l'Hermitage

Pontoise, le quartier de l'Hermitage et du Chou

## Quelques données historiques :

### La campagne dans la ville

Le quartier de l'Hermitage est situé de part et d'autre de la route menant à la commune d'Ennery et notamment sur la colline à droite de la route, zone dans laquelle se situe le parc de l'Hermitage.

Essentiellement rural jusqu'à la fin du vingtième siècle, le quartier est devenu une zone pavillonnaire dominant la vallée de l'Oise.

### Lieu de villégiature de personnalités

Le quartier de l'Hermitage a connu une certaine notoriété en étant le lieu de résidence de certaines célébrités en particulier dans le domaine de l'art pictural tels Maria Deraismes et Camille Pissarro dont le musée domine les bords d'Oise.

De nos jours, le quartier de l'Hermitage est resté un écrin de verdure abritant de charmantes demeures qui ont remplacé les parties agricoles.

Enfin, le quartier de l'Hermitage est ainsi nommé suite à l'installation d'un couvent appartenant à l'ordre des Mathurins et qui y abritait des ermites. Le roi Henri trois (1551 – mort assassiné en 1573) fit don à cet ordre de quelques arpents dans ce quartier de Pontoise.

## Quelques données démographiques et économiques

Bon à savoir :

- Le revenu moyen par habitant dans le quartier de Hermitage (29 713 €) est au dessus de la moyenne nationale (20 590 €).

- La part de la population au chômage (3.8%) dans le quartier de Hermitage est inférieure à la moyenne nationale (8%).

Sources : Institut national de la statistique et des études économiques (insee) selon Les dernières parutions officielles de 2022 portant sur les années 2018 et 2019.

La note moyenne du quartier de l'Hermitage est de 4.1/5.

La superficie du quartier de Hermitage est de 1.33 km<sup>2</sup>.

## Répartition de la population de Pontoise par quartiers

Quartier	Habitants	Superficie	Pop densité	Pop active
<u>Centre Hospitalier</u>	2 319	1.17 km <sup>2</sup>	1 982 h/km <sup>2</sup>	38.9%
<u>Centre Ville</u>	4 657	0.6 km <sup>2</sup>	7 762 h/km <sup>2</sup>	61%
<u>Hermitage</u>	3 048	1.33 km <sup>2</sup>	2 292 h/km <sup>2</sup>	50.9%
<u>Les Cordeliers</u>	3 676	0.47 km <sup>2</sup>	7 821 h/km <sup>2</sup>	45.5%
<u>Les Larris-Maradas</u>	3 034	0.57 km <sup>2</sup>	5 323 h/km <sup>2</sup>	49%
<u>Les Louvrais</u>	4 451	0.38 km <sup>2</sup>	11 713 h/km <sup>2</sup>	47.7%
<u>Marcouville</u>	3 266	0.2 km <sup>2</sup>	16 330 h/km <sup>2</sup>	38.2%
<u>Saint-Jean-Les Patis</u>	1 980	0.66 km <sup>2</sup>	3 000 h/km <sup>2</sup>	48%
<u>Saint-Martin</u>	4 260	1.75 km <sup>2</sup>	2 434 h/km <sup>2</sup>	49%

## Le quartier de l'Hermitage, un « désert médical »

La Ville de Pontoise a un plan pour renforcer la couverture médicale des populations.

Comme de nombreux lieux en France, la communauté des professionnels de santé est vieillissante et proche de la prise de retraite. Son remplacement par des praticiens plus jeune est appréhendé par la Ville.

Face au désert médical qui se profile sur la Ville, la Mairie a engagé des mesures afin de faciliter et accompagner l'installation de nouveaux professionnels de santé sur son territoire.

- Création d'un service d'accueil et d'accompagnement vers les professionnels de santé qui « s'articule autour d'un guichet unique, un numéro de téléphone dédié et une adresse mail »
- Création d'un service d'accompagnement des professionnels de santé dans leurs tâches administratives afin que ceux-ci puissent se consacrer en priorité à la patientèle.
- Accompagnement des étudiants par des maîtres de stage en particulier en coopération avec le centre hospitalier de la Ville.



