

PRESENTATION PROJET

VILLEPARISIS

EPCI : CC Roissy Pays de France



Adresse: 61-63-65 Av. Aristide Briand

Zonage: 1/A

Montage : VEFA

**Maître d'Ouvrage : NEW CITY
IMMOBILIER**

Éléments de contexte - Données sur la commune

 VILLEPARISIS	
Administration	
Pays	 France
Région	Île-de-France
Département	Seine-et-Marne
Arrondissement	Meaux
Intercommunalité	CA Roissy Pays de France
Maire	Frédéric Bouche
Mandat	2020-2026
Code postal	77270
Code commune	77514
Démographie	
Gentilé	Villeparisiens
Population municipale	26 700 hab. (2020 ▲)
Densité	3 217 hab./km ²

Transports :

Voies ferroviaires

La gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf, desservie par le RER B, se situe en lisière de la limite communale, au nord. L'opération quant à elle se situe à 500 mètres de celle-ci.

Transports en commun

Plusieurs transporteurs desservent la commune, à travers :

les lignes 17, 18 et 21 du réseau municipal *Villepa'*, exploité par les CIF ;
les lignes 1, 16, 19, 22 et 23 du réseau de bus des CIF ;
la ligne 8 du réseau de bus TVF ;
les lignes 3 et 3s du réseau de bus Apolo 7 ;
et la nuit, par la ligne N41 du réseau régional Noctilien.

Enseignement:

Villeparisis dispose de :
8 écoles maternelles ;
8 écoles élémentaires ;
3 collèges

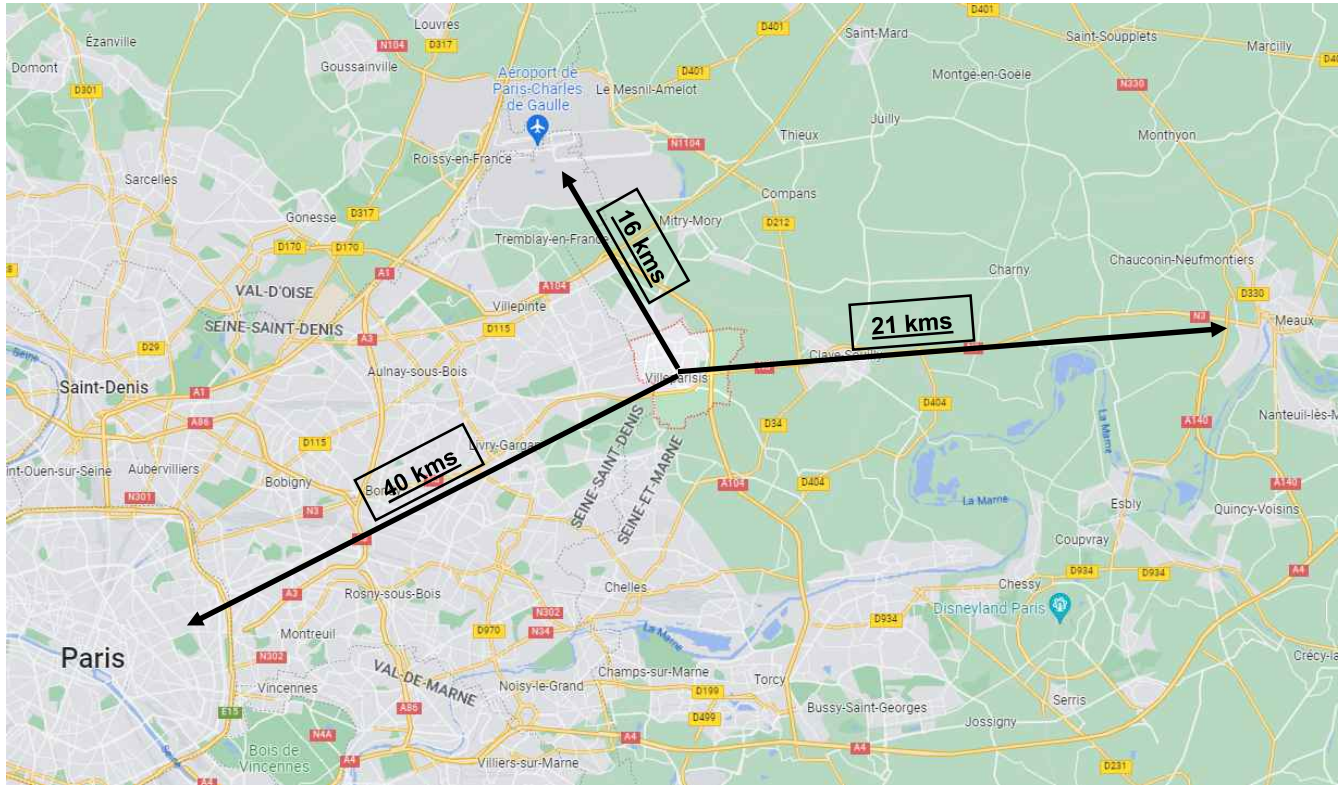
Emploi

En 2017, le nombre total d'emplois dans la zone était de 5 229, occupant 11 610 actifs résidents.

Le taux d'activité de la population (actifs ayant un emploi) âgée de 15 à 64 ans s'élevait à 67,1 % contre un taux de chômage de 9,6 %.

Les 23,3 % d'inactifs se répartissent de la façon suivante : 10 % d'étudiants et stagiaires non rémunérés, 4,6 % de retraités ou préretraités et 8,7 % pour les autres inactifs

Éléments de contexte – Situation de la commune



Etude de marché GTC

Indicateurs	Départements	EPCI	Communes
	Seine-et-Marne	CA Roissy Pays de France	77514 - Villeparisis

Démographie, revenus, emploi						
<i>Source : INSEE, RP 2018</i>						
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Population 2018	1 412 516		354 451		26 471	
Evolution annuelle de la population 2013-2018	47 316	0,7%	2015,4	0,6%	116,4	0,4%
Taux de croissance naturelle 2013-2018		0,7%		1,2%		1,4%
Taux de croissance migratoire 2013-2018		-0,1%		-0,6%		-0,9%
Revenu médian annuel (en € par UC) en 2018	23 790 €		18 150 €		21 490 €	
Indice de concentration de l'emploi en 2018	0,7		1,2		0,4	

Indicateur d'attractivité multicritères						
	(de 1 à 5)			(de 1 à 5)		
Indice d'attractivité pour les salariés			5			5
Indice d'attractivité pour les seniors						4
Indice d'attractivité pour les jeunes						4
Indice d'attractivité intergénérationnel						3

Parc de logement social (total)						
<i>Source : RPLS 2021</i>						
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Logements du parc social	108 619	19%	5 710	5%	1 920	19%
Parc social vacant	2 856	2,8%	109	2,0%	48	2,6%
Parc social vacant depuis plus de 3 mois (au 1er janv. 2021)		1,6%		0,5%		0,4%
Niveaux de loyers moyen (en €/m ²)	6,4		6,8		6,7	
Taux de rotation		5,3%		4,6%		4,3%
Logements en QPV	28 106	26%	315	6%	315	16%

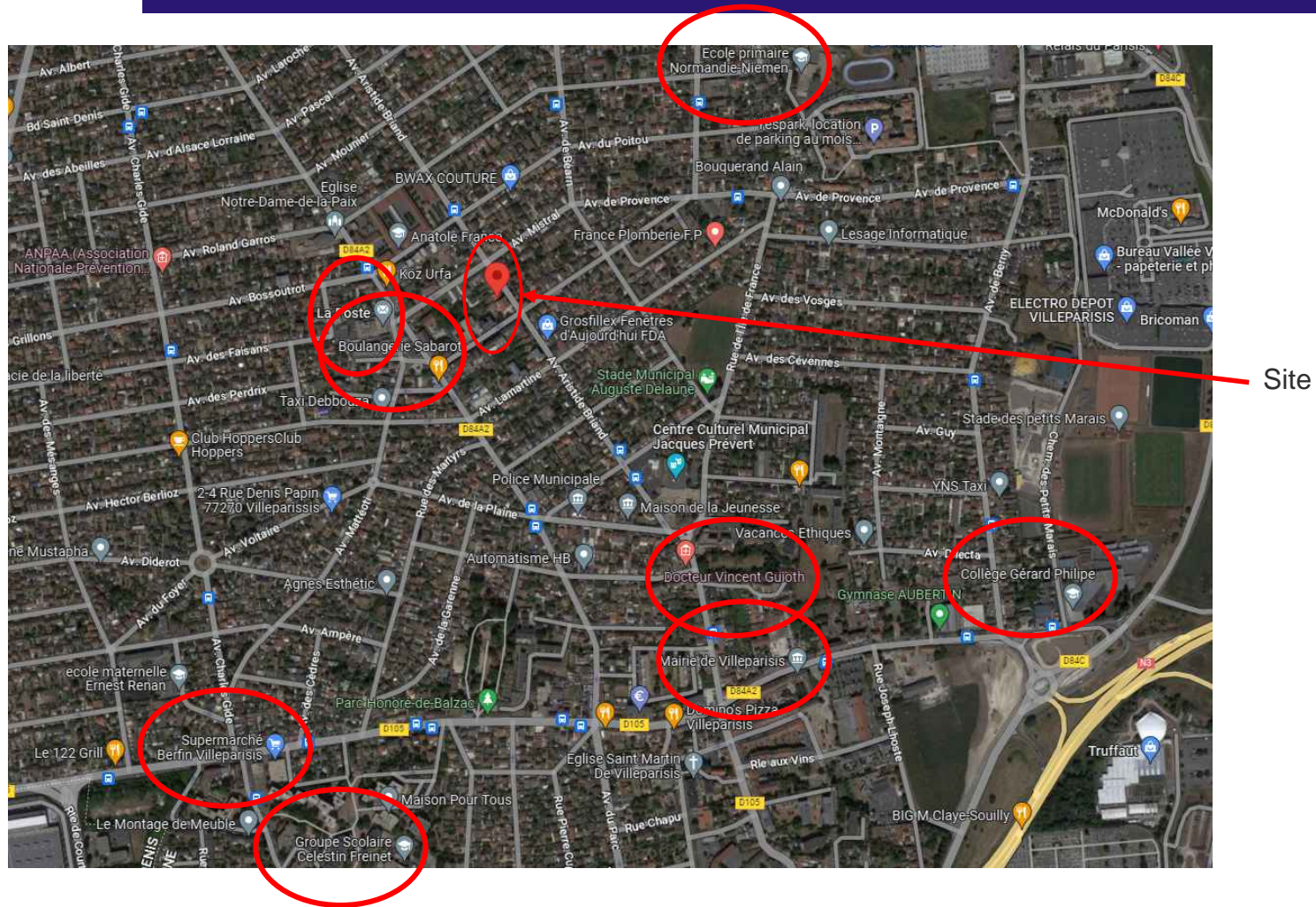
Parc de logement social (Clésence)						
<i>Source : RPLS Clésence 2021</i>						
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Logements du parc social	2 151		902		94	
Nb logements en QPV	178	8,3%	88	9,8%	64	68,1%
Parc social vacant	20	0,9%	15	1,7%	1	1,1%
Parc social vacant depuis plus de 3 mois (au 31 déc. 2021)	15	0,7%	11	1,2%	1	1,1%
Niveau de loyers moyen (en €/m ²)	10,9		8,0		7,0	
Taux de rotation		2,4%		2,3%		3,8%

Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupe ActionLogement

Éléments de contexte – Situation du site au sein de la commune



Éléments de contexte – Vue aérienne



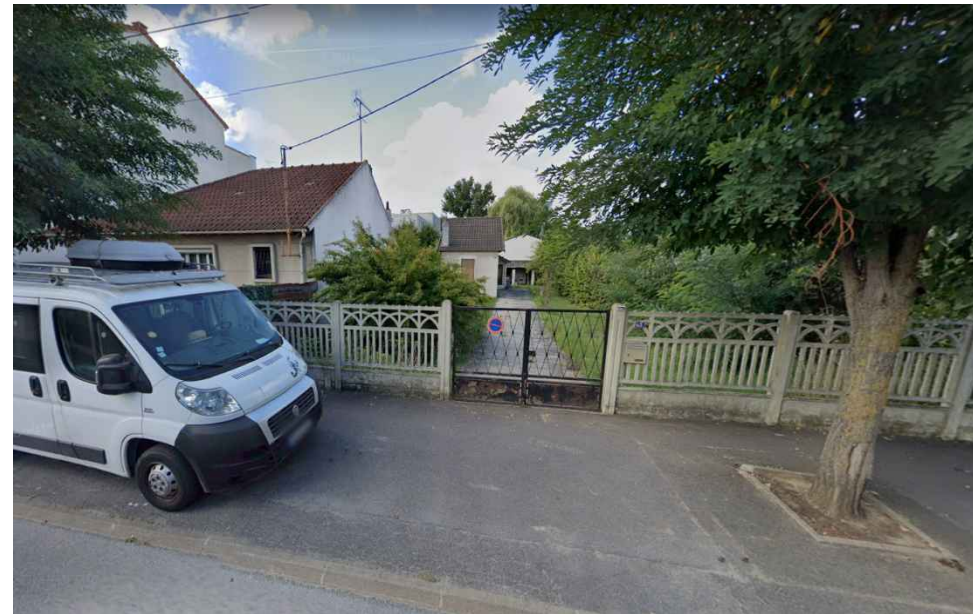
Projet New City Immobilier
(42 logts)

Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupe ActionLogement

Éléments de contexte – photos



Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Grande ActionLogement

Éléments de contexte – Plan de cadastre



Parcelles :

- 000 AM 15
- 000 AM 16
- 000 AM 17

TOTAL :

- 500 m²
- 500 m²
- 450 m²

Total = 1 450m²

Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026
Groupe ActionLogement

Présentation du projet – Plan de masse général

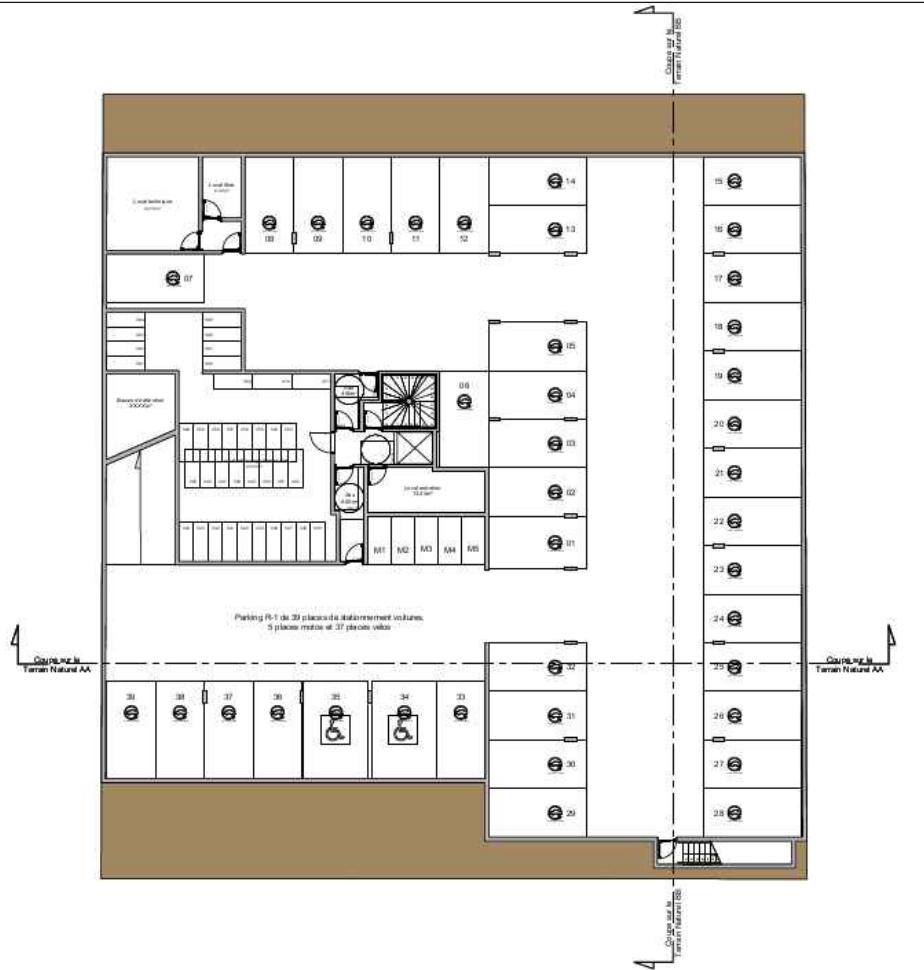


Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupe ActionLogement

Présentation du projet – Plan R-1

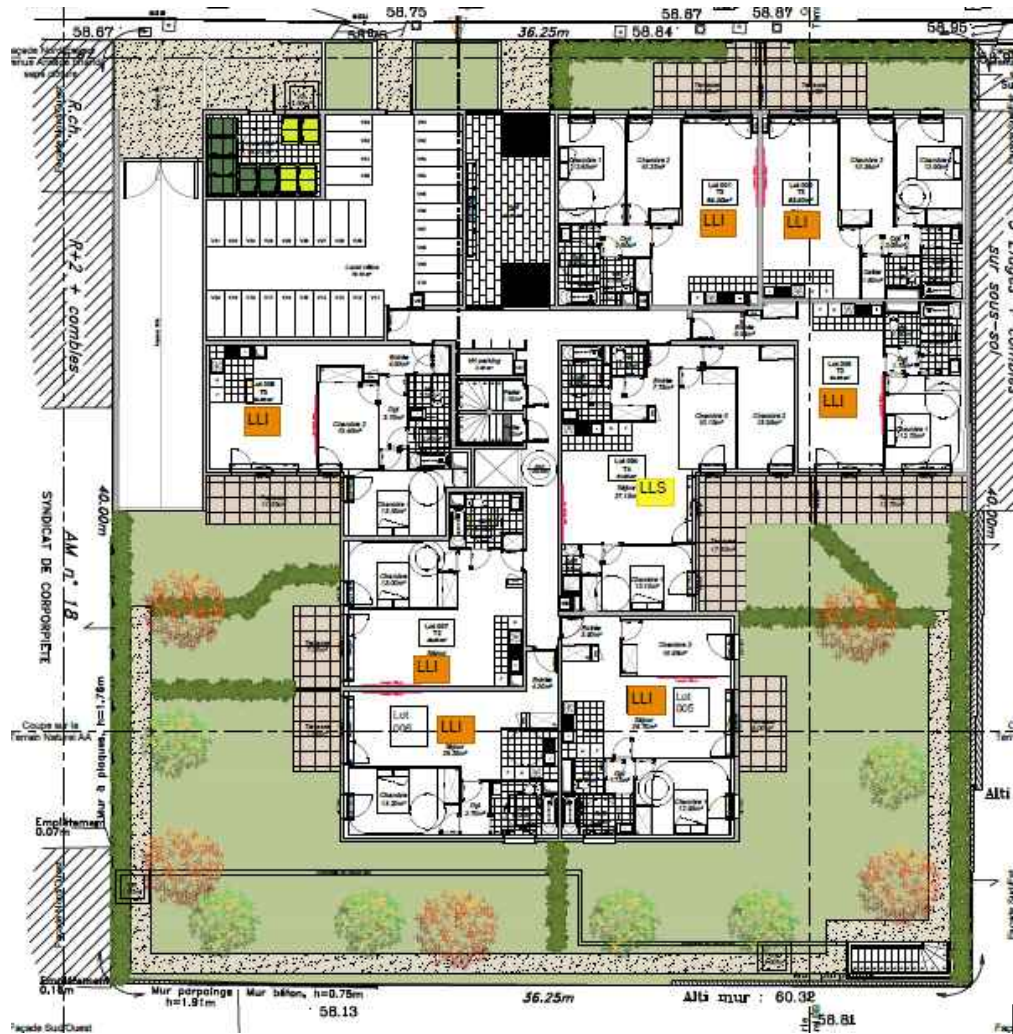


39 places de stationnement pour les 42 logements

Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026
Groupe ActionLogement

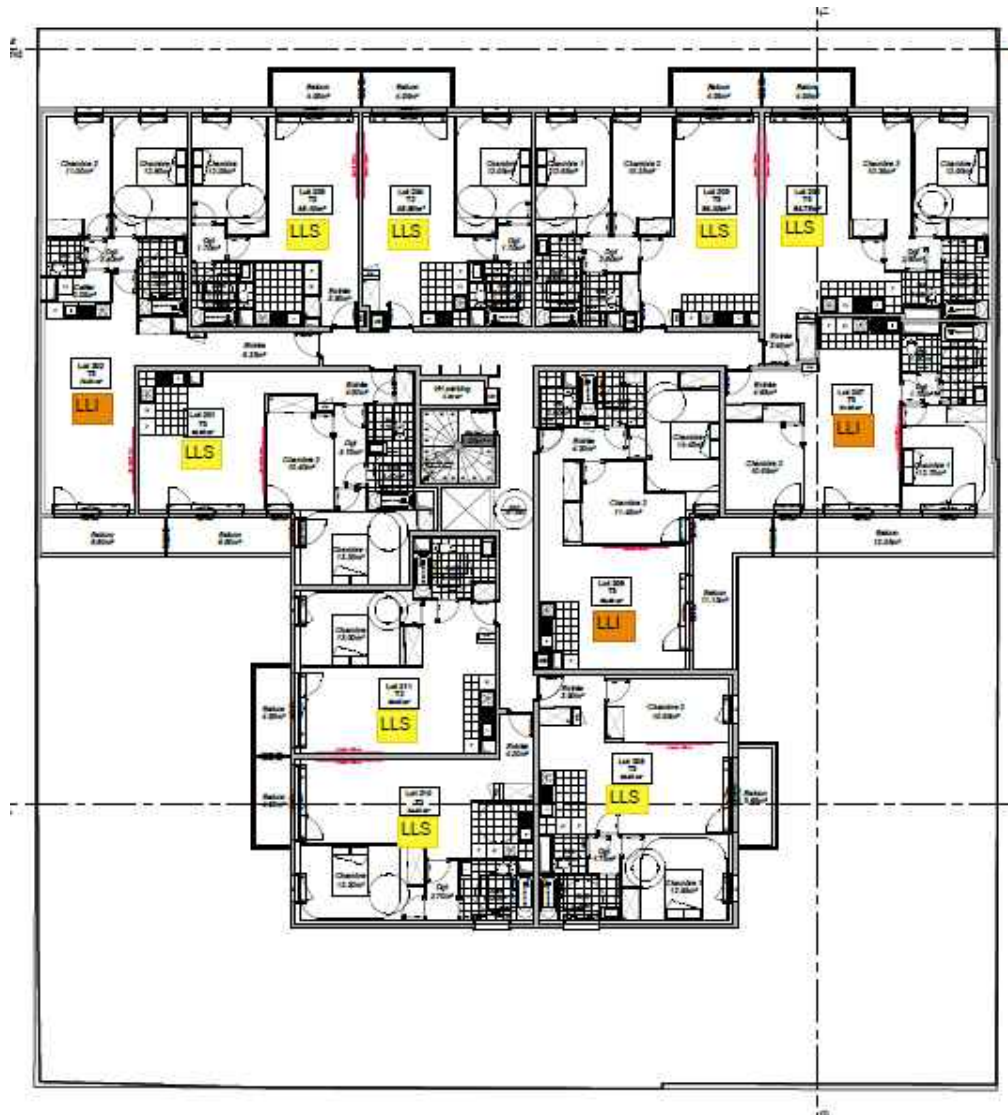
Présentation du projet – Plan RDC



Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026
Groupe ActionLogement

Présentation du projet – Plan R+2

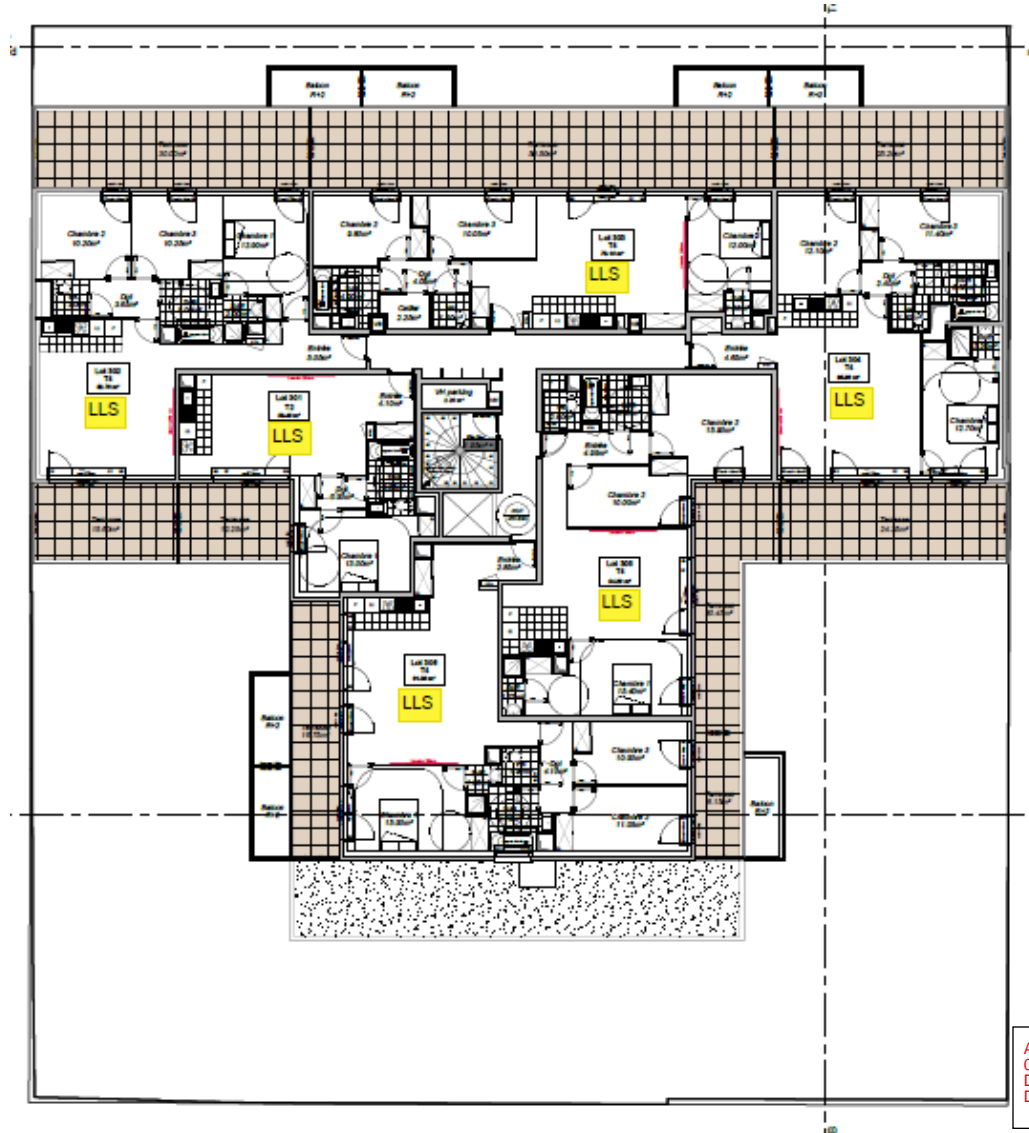


Clésence 

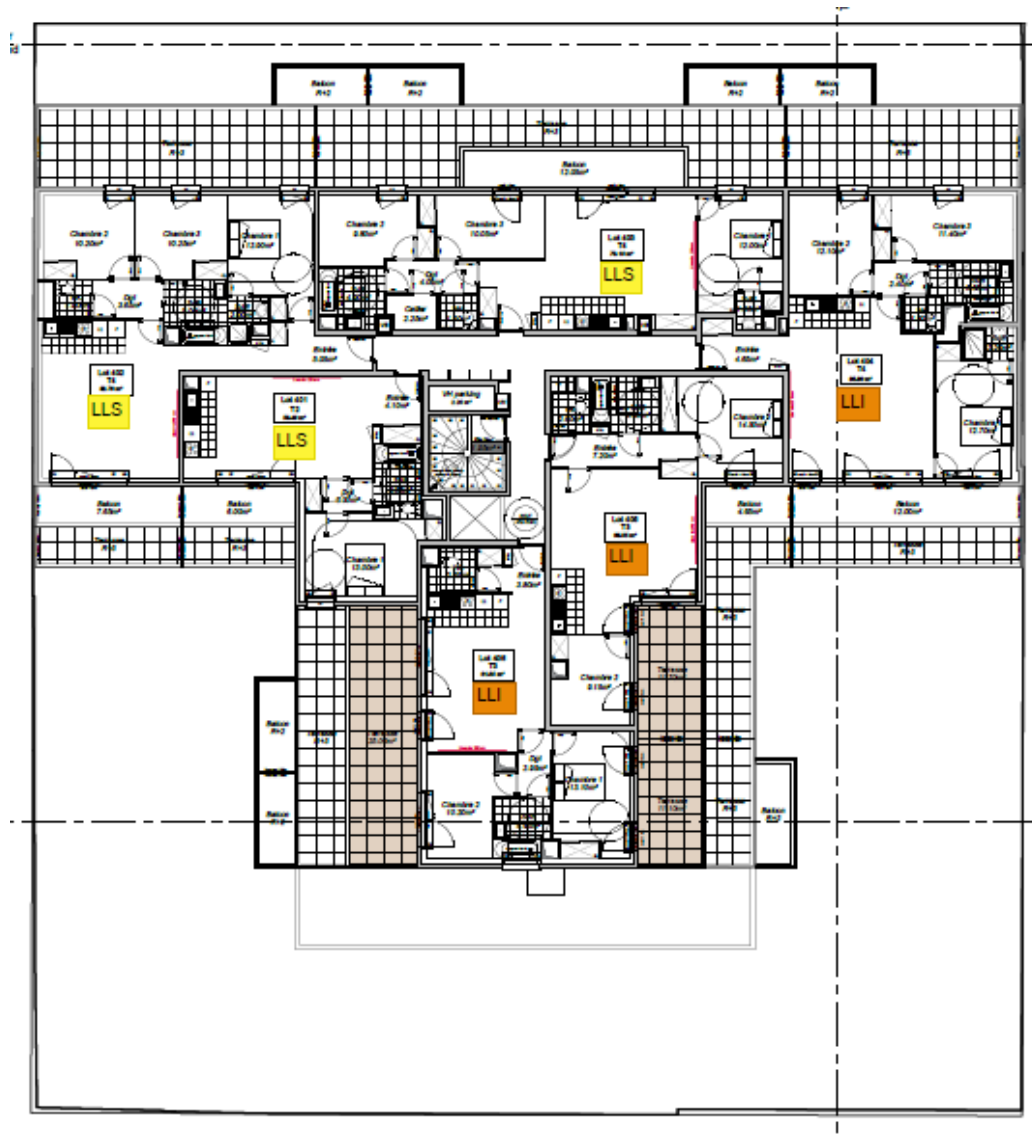
Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupement ActionLogement

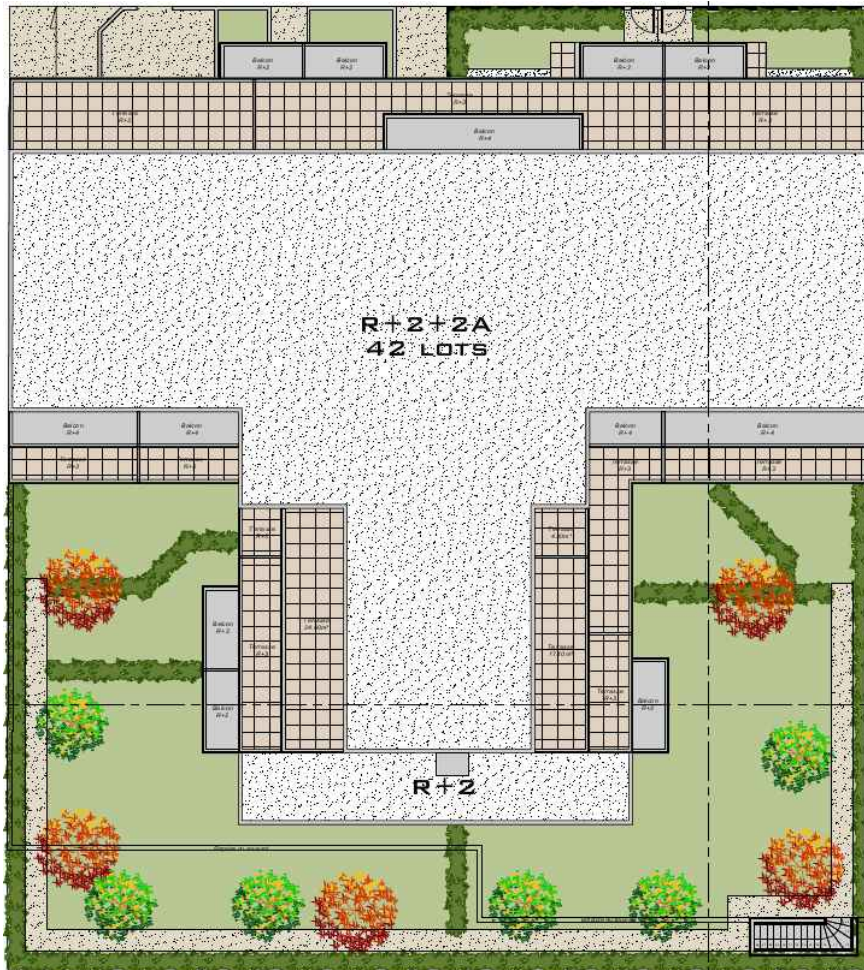
Présentation du projet – Plan R+3



Présentation du projet – Plan R+4



Présentation du projet – Plan toiture

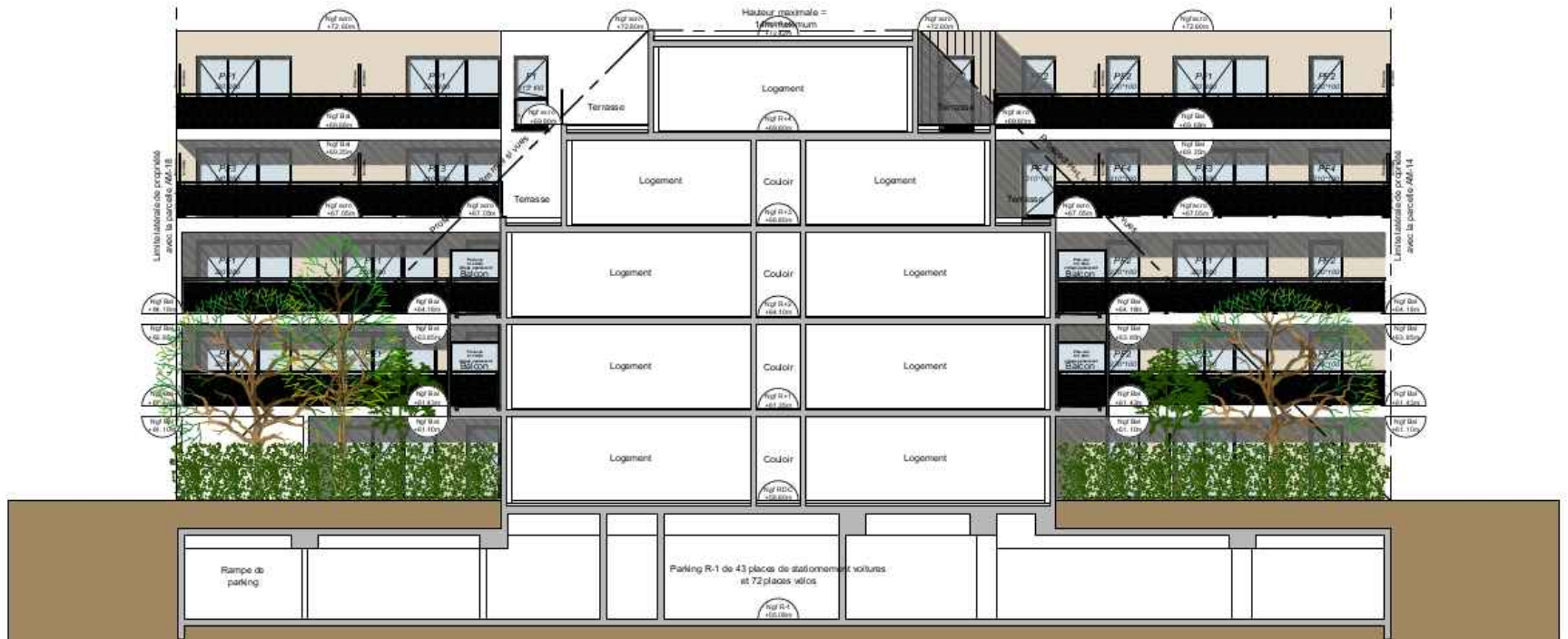


Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupement ActionLogement

Présentation du projet – Plan de coupe



Présentation du projet – Façade



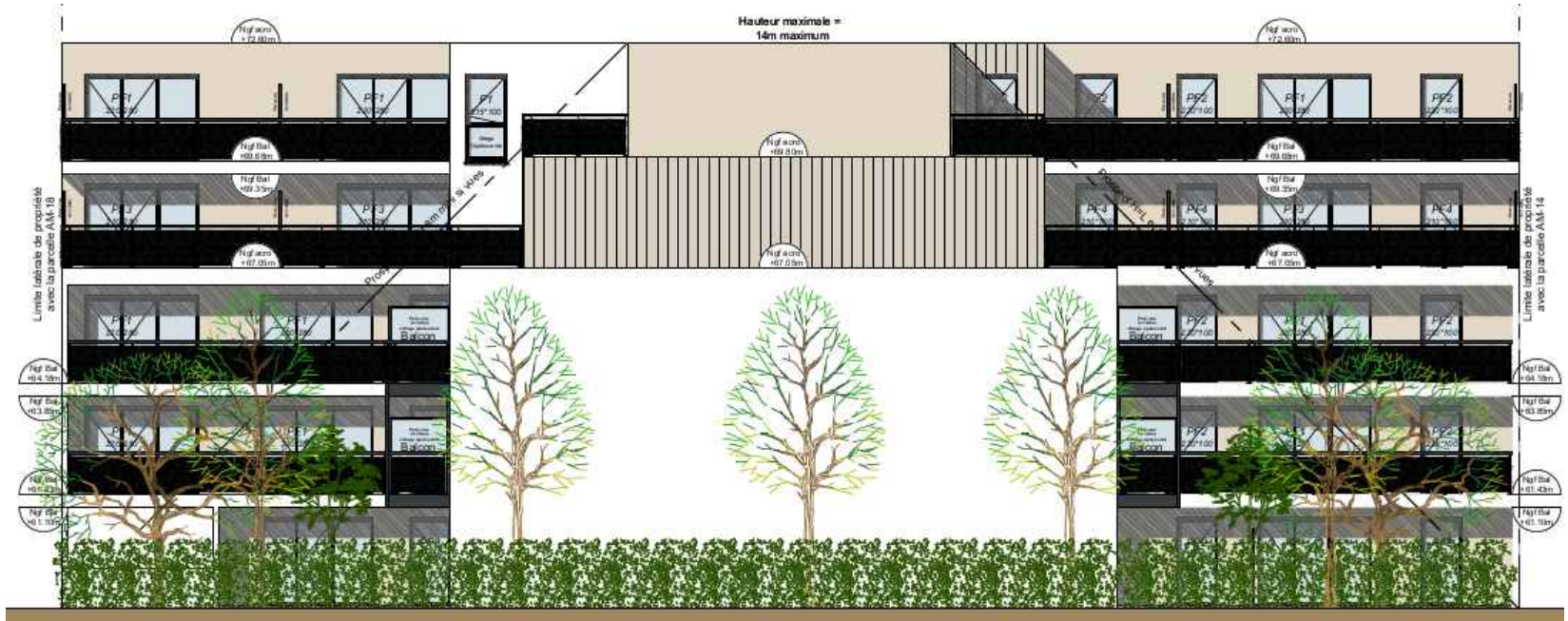
Façade Nord/Est sur Avenue Aristide Briand sans clôture

Présentation du projet – Façade



Façade Nord/Est sur Avenue Aristide Briand avec clôture

Présentation du projet – Façade



Façade Sud/Ouest

Présentation du projet – Façade



Façade Sud/Est

Présentation du projet – Façade



Façade Nord/Ouest

Présentation du projet – Perspectives



Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupement ActionLogement

Présentation du projet – Perspectives



Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupement ActionLogement

Présentation du projet – Programme et financements envisagés

Synthèse logts PLAI										
Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers mensuels(*)	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers mensuels avec parking et jardin	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
T2	2	96,60 m ²	48,30 m ²	9,90 m ²	101,55 m ²	50,78 m ²	639,09 €	319,54 €	719,09 €	359,54 €
T3	4	258,10 m ²	64,53 m ²	19,80 m ²	268,00 m ²	67,00 m ²	1 686,62 €	421,65 €	1 846,62 €	461,65 €
T4	4	325,10 m ²	81,28 m ²	37,70 m ²	343,95 m ²	85,99 m ²	2 164,60 €	541,15 €	2 324,60 €	581,15 €
Total Coll	10	679,80 m²	67,98 m²	67,40 m²	713,50 m²	71,35 m²	4 490,30 €	449,03 €	4 890,30 €	489,03 €

Synthèse logts PLUS										
Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers mensuels(*)	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers mensuels avec parking et jardin	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
T2	5	250,75 m ²	50,15 m ²	24,75 m ²	263,13 m ²	52,63 m ²	1 877,58 €	375,52 €	2 077,58 €	415,52 €
T4	4	342,95 m ²	85,74 m ²	36,00 m ²	360,95 m ²	90,24 m ²	2 575,62 €	643,91 €	2 742,82 €	685,71 €
Total Coll	9	593,70 m²	65,97 m²	60,75 m²	624,08 m²	69,34 m²	4 453,20 €	494,80 €	4 820,40 €	535,60 €

Synthèse logts PLS										
Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers mensuels(*)	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers mensuels avec parking et jardin	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
T2	3	155,25 m ²	51,75 m ²	19,95 m ²	165,23 m ²	55,08 m ²	1 846,54 €	615,51 €	1 966,54 €	655,51 €
T3	3	191,65 m ²	63,88 m ²	18,10 m ²	200,70 m ²	66,90 m ²	2 243,01 €	747,67 €	2 323,01 €	774,34 €
Total Coll	6	346,90 m²	57,82 m²	38,05 m²	365,93 m²	60,99 m²	4 089,55 €	681,59 €	4 289,55 €	714,93 €

Synthèse logts PLI										
Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers mensuels(*)	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers mensuels avec parking et jardin	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
T2	3	157,35 m ²	52,45 m ²	23,00 m ²	168,85 m ²	56,28 m ²	2 297,50 €	765,83 €	2 454,80 €	818,27 €
T3	13	848,70 m ²	65,28 m ²	106,45 m ²	901,93 m ²	69,38 m ²	10 999,59 €	846,12 €	11 483,87 €	883,37 €
T4	1	86,80 m ²	86,80 m ²	12,00 m ²	92,80 m ²	92,80 m ²	1 093,28 €	1 093,28 €	1 133,28 €	1 133,28 €
Total Coll	17	1092,85 m²	64,29 m²	141,45 m²	1163,58 m²	68,45 m²	14 390,37 €	846,49 €	15 071,95 €	886,59 €

Synthèse éléments de programmation								
%	Type	Nbre logements	SHAB	SHABmoyenne	SU	SU moyenne	Loyers Mensuels (*)	Loyers moyens mensuels (*)
31,0%	T2	13	659,95 m ²	50,77 m ²	698,75 m ²	53,75 m ²	6 661 €	512 €
47,6%	T3	20	1298,45 m ²	64,92 m ²	1 370,63 m ²	68,53 m ²	14 929 €	746 €
21,4%	T4	9	754,85 m ²	83,87 m ²	797,70 m ²	88,63 m ²	5 833 €	553 €
100,0%	Total Coll	42	2713,25 m²	64,60 m²	2 867,08 m²	68,26 m²	27 423 €	746 €

Accusé de réception en préfecture
077-217705149-260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Présentation du projet – Planning prévisionnel

VEFA	
CONTRAT DE RESERVATION	déc.-23
DEPOT DEMANDE ARRETE PC	nov.-23
ARRETE PC	avr.-24
DEPOT DOSSIER FINANCEMENT	déc.-23
DECISION AGREMENT	déc.-23
PURGE PC	août-24
ACTE AUTHENTIQUE	févr.-25
OS1	févr.-25
LIVRAISON	févr.-27

CLESENCE
Etablissement de Compiègne
9 Rue Clément Ader
60200 COMPIEGNE
Tél. : 03 44 92 51 00


Hajat MIRZAK
Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage

Clésence 

Accusé de réception en préfecture
077-217705144-20260521-26_12562-DE
Date de télétransmission : 21/05/2026
Date de réception préfecture : 21/05/2026

Groupement Action Logement