

# PRESENTATION

VILLEPARISIS (77)  
CA Roissy Pays de France  
49 Rue Aristide Briand

Zone 1/A

Montage : VEFA  
Promoteur : PIERREVAL

38 logements collectifs

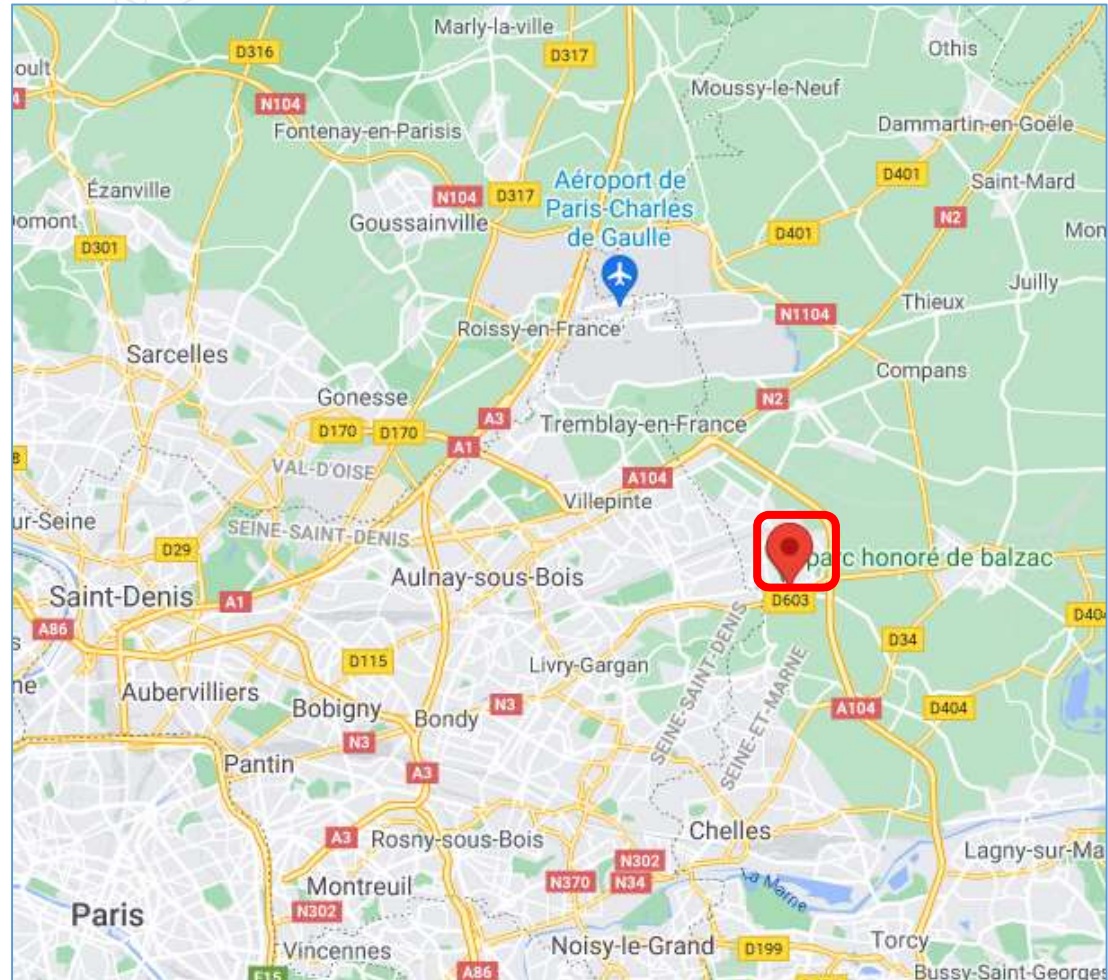
## Plan de situation de la commune

### Distance et temps de transport vers l'agence Clésence la plus proche :

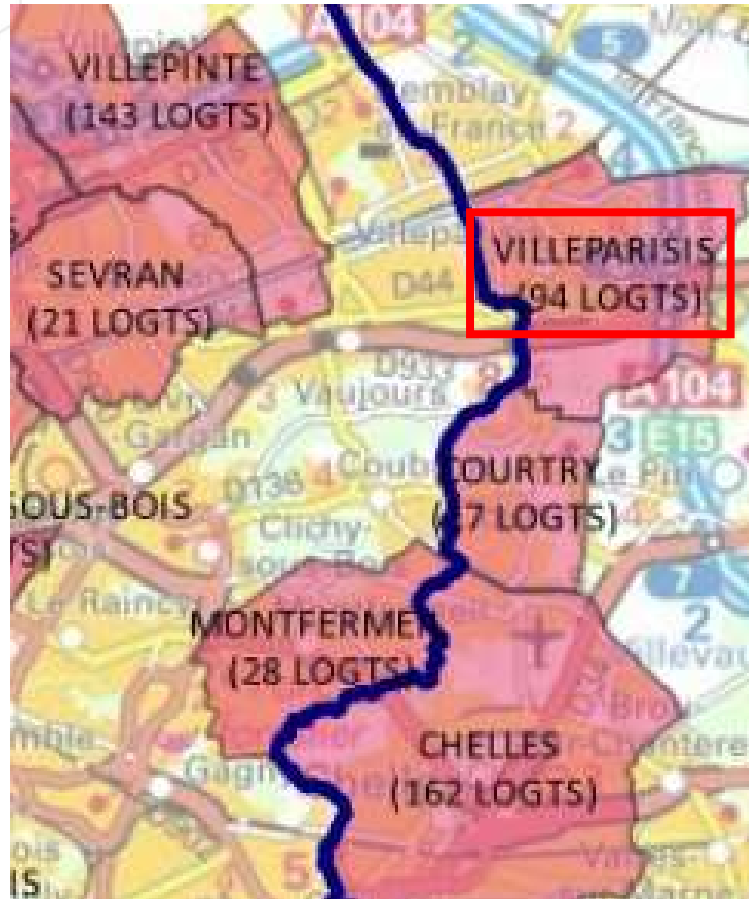
Agence de Roissy  
17 kms ; 30 mn.

### Distance et temps de transport vers les principales villes environnantes :

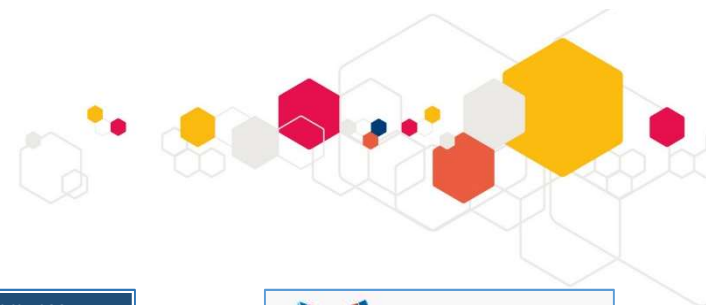
- Porte de pantin : 18 kms ; 30 mn.
- Chelles : 10 kms / 20 mn.
- Disneyland : 25 kms / 30 mn.



## Positionnement de la commune dans le patrimoine Clésence



# Etude GTC

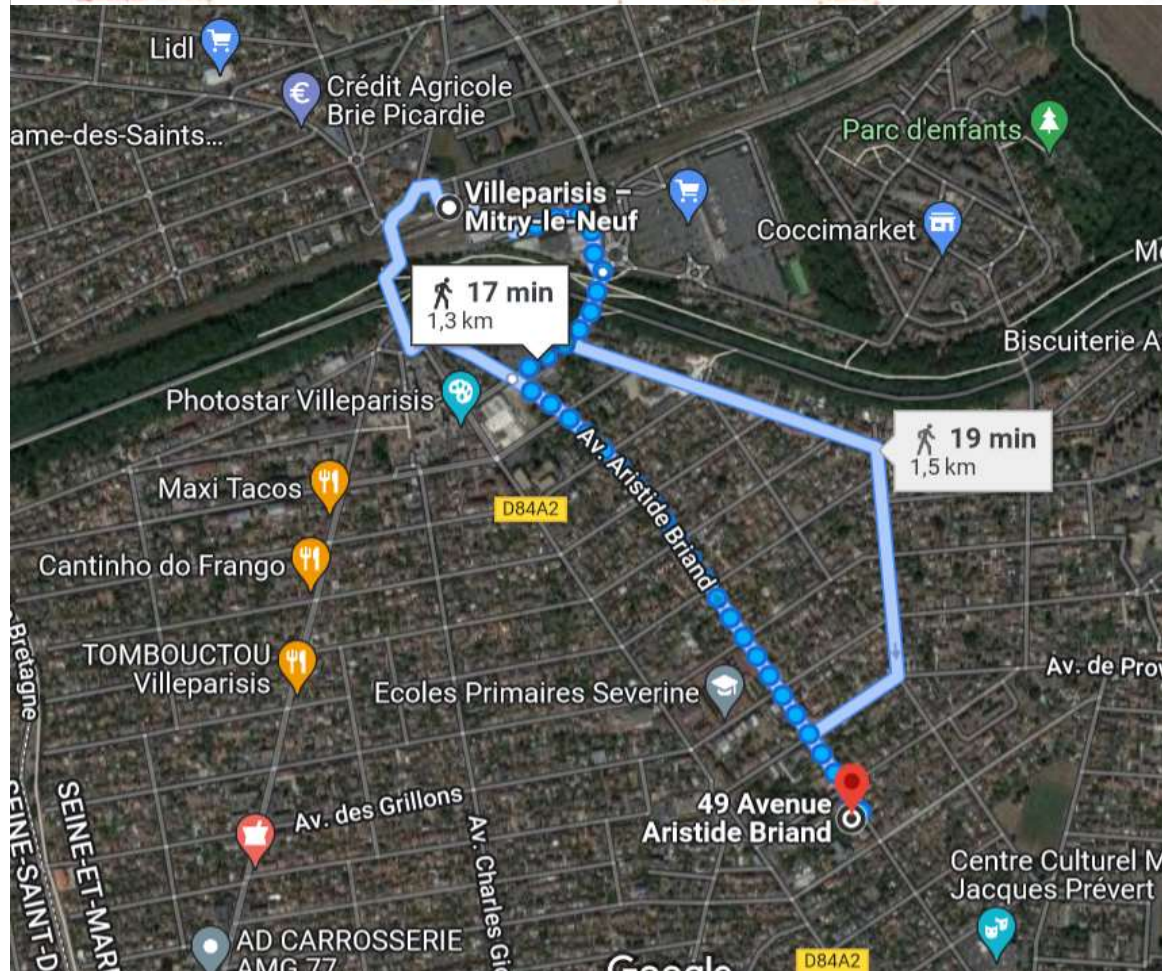


Indicateurs	Départements		EPCI		Communes	
	Seine-et-Marne		CA Roissy Pays de France		77514 - Villeparisis	
<b>Démographie, revenus, emploi</b>						
<i>Source : INSEE, RP 2018</i>						
	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>
Population 2018	1 412 516		354 451		26 471	
Evolution 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	
<b>Indicateur d'attractivité multicritères</b>						
			<i>(de 1 à 5)</i>		<i>(de 1 à 5)</i>	
Indice d'attractivité pour les salariés			5		5	
Indice d'attractivité pour les séniors					4	
Indice d'attractivité pour les jeunes					4	
Indice d'attractivité intergénérationnel					3	
<b>Parc de logement social (total)</b>						
<i>Source : RPLS 2021</i>						
	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>
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 <sup>2</sup> )	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%
<b>Parc de logement social (Clésence)</b>						
<i>Source : RPLS Clésence 2021</i>						
	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>	<i>nombre</i>	<i>%</i>
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 <sup>2</sup> )	10,9		8,0		7,0	
Taux de rotation		2,4%		2,3%		3,8%

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	26 471 hab. (2018 ▲)
Densité	3 189 hab./km <sup>2</sup>
Géographie	
Coordonnées	48° 57' 01" nord, 2° 36' 09" est
Altitude	Min. 53 m Max. 133 m
Superficie	8,3 km <sup>2</sup>
Type	Commune urbaine
Unité urbaine	Paris (banlieue)
Aire d'attraction	Paris (commune du pôle principal)
Élections	
Départementales	Canton de Villeparisis (bureau centralisateur)
Législatives	7 <sup>e</sup> circonscription de Seine-et-Marne



## Plan de situation du site au sein de la commune



- ❖ 5 min à pied des rues commerçantes
- ❖ 17 min à pied de la gare RER B (dessert la Gare de Paris nord et l'aéroport Roissy CDG en 30 minutes)



## Plan de cadastre



51, 49, 47 rue Aristide Briand  
Parcelles :

- AM 244 : 453 m<sup>2</sup>
- AM 243 : 450 m<sup>2</sup>
- AM 216 : 504 m<sup>2</sup>

TOTAL : 1407m<sup>2</sup>

## Photos du secteur

Limite séparative gauche

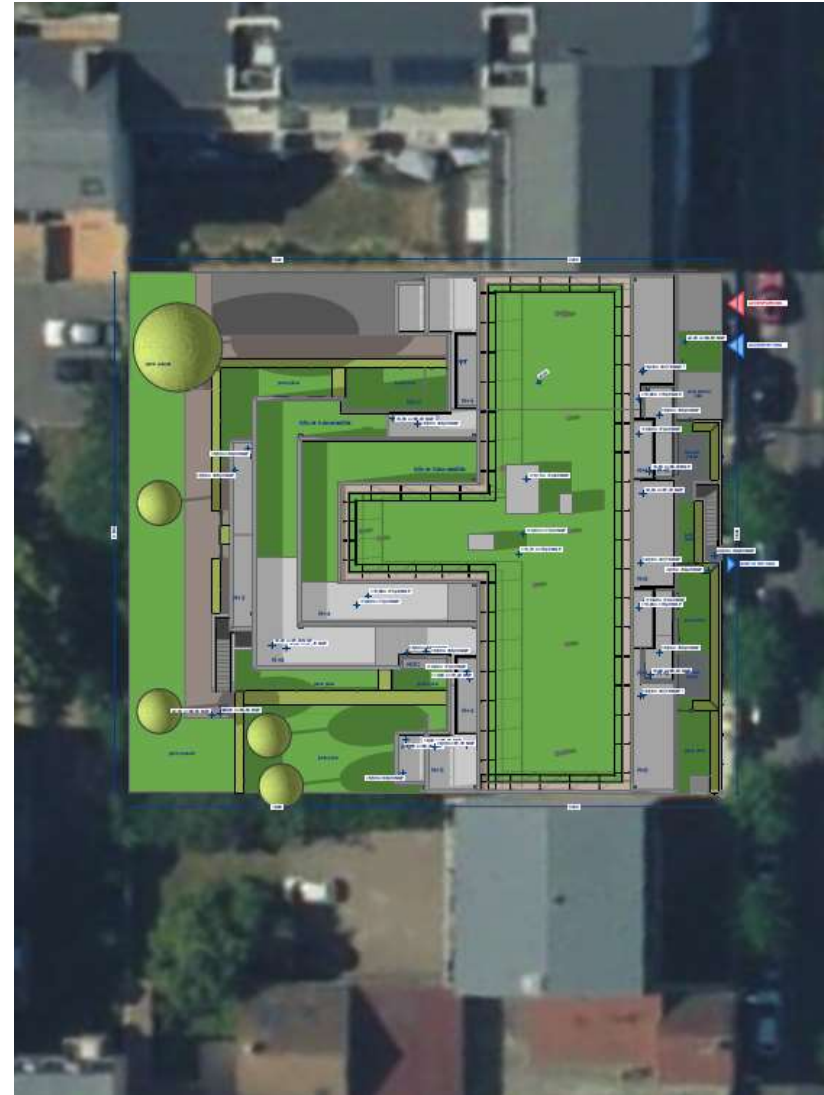


Limite séparative droite

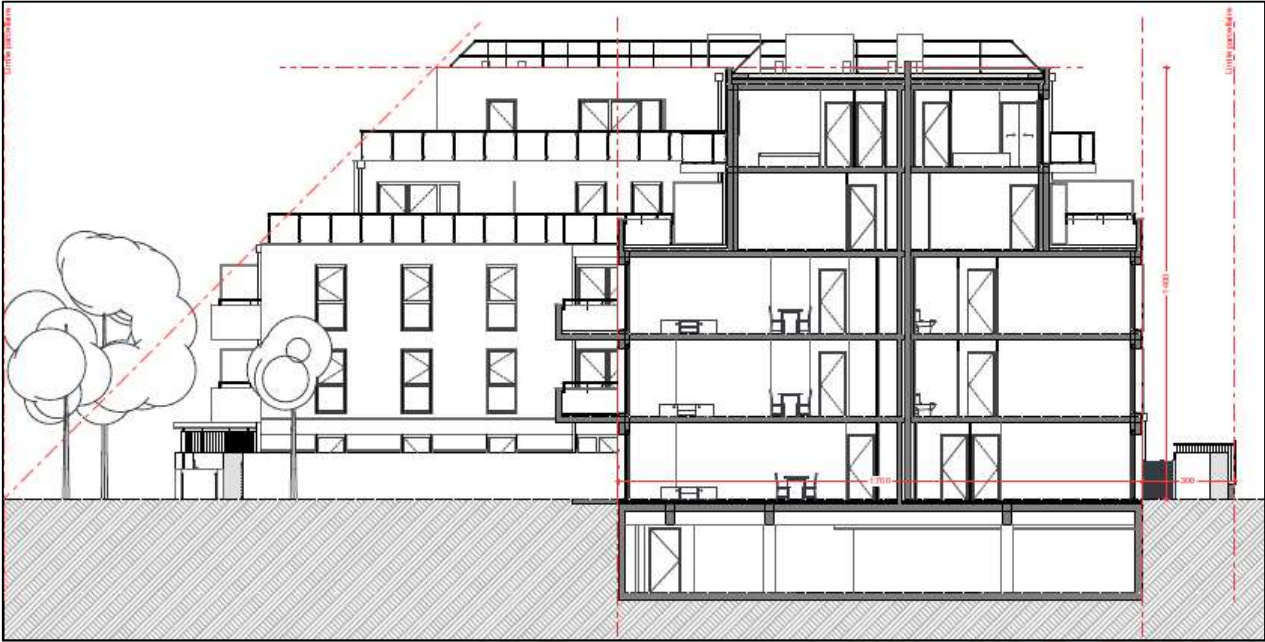
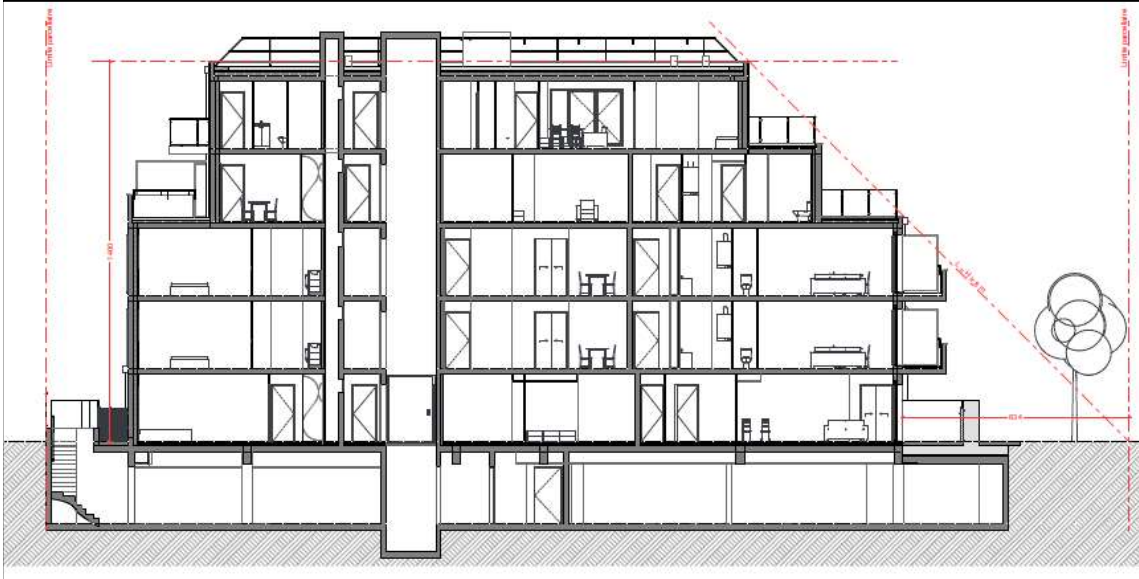


Pavillons à démolir

## Plan de masse



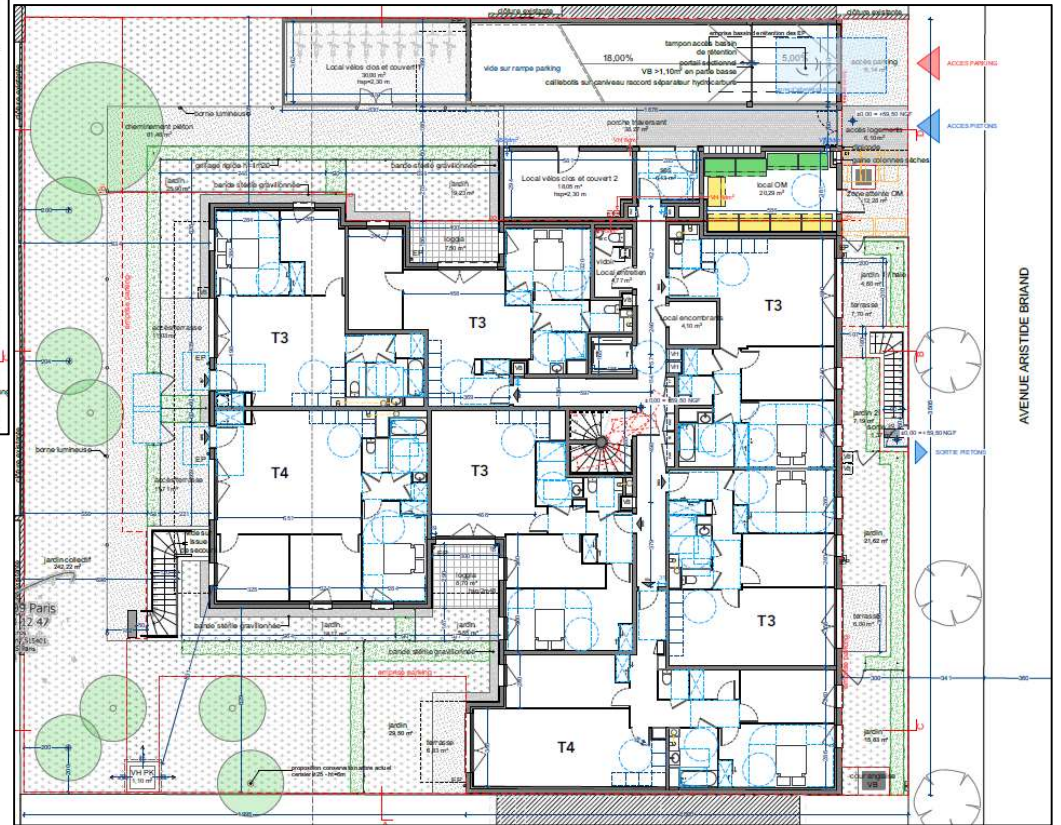
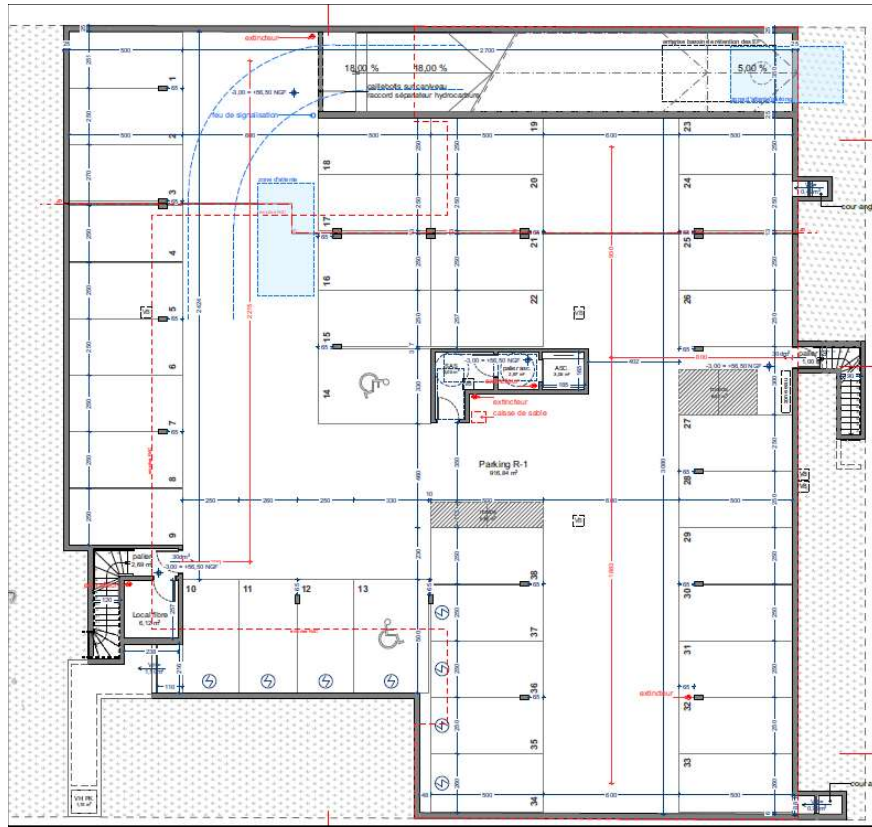
# Coupes



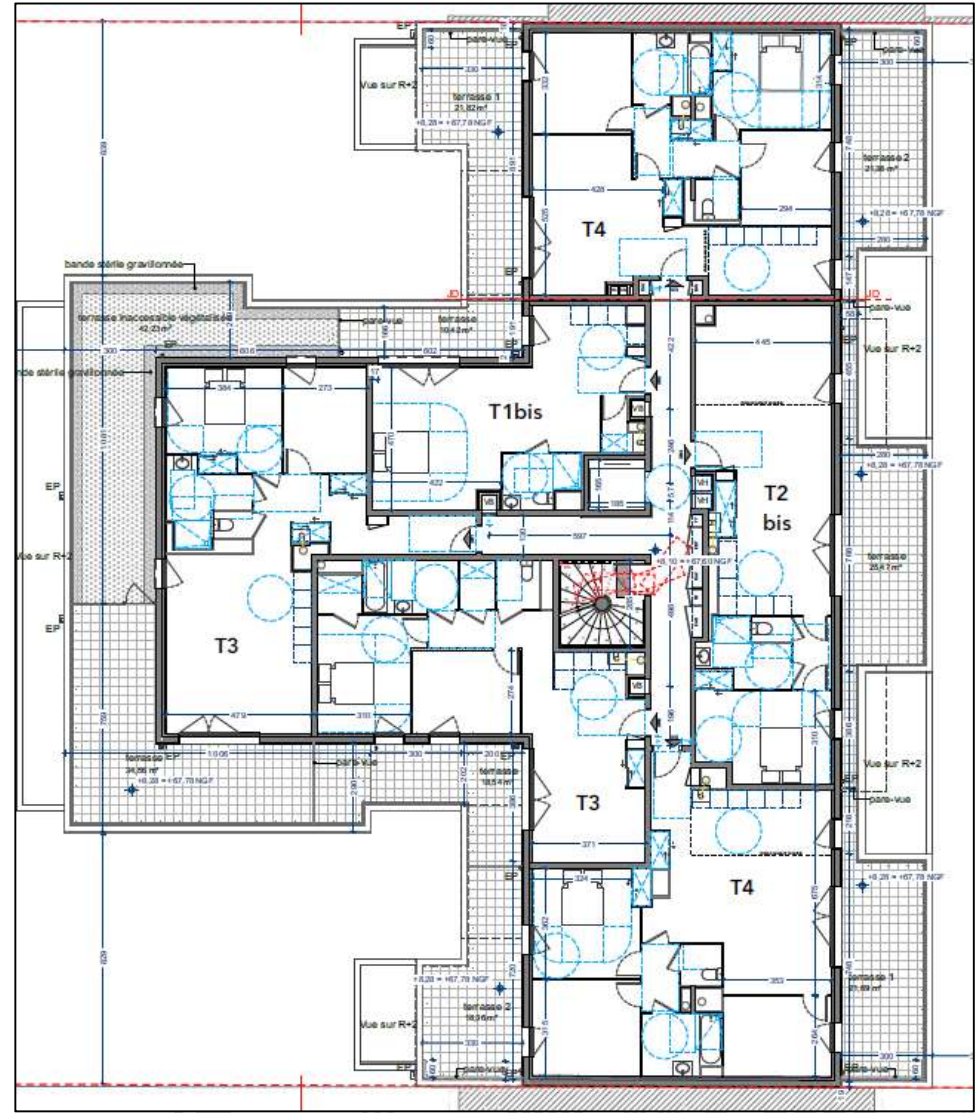
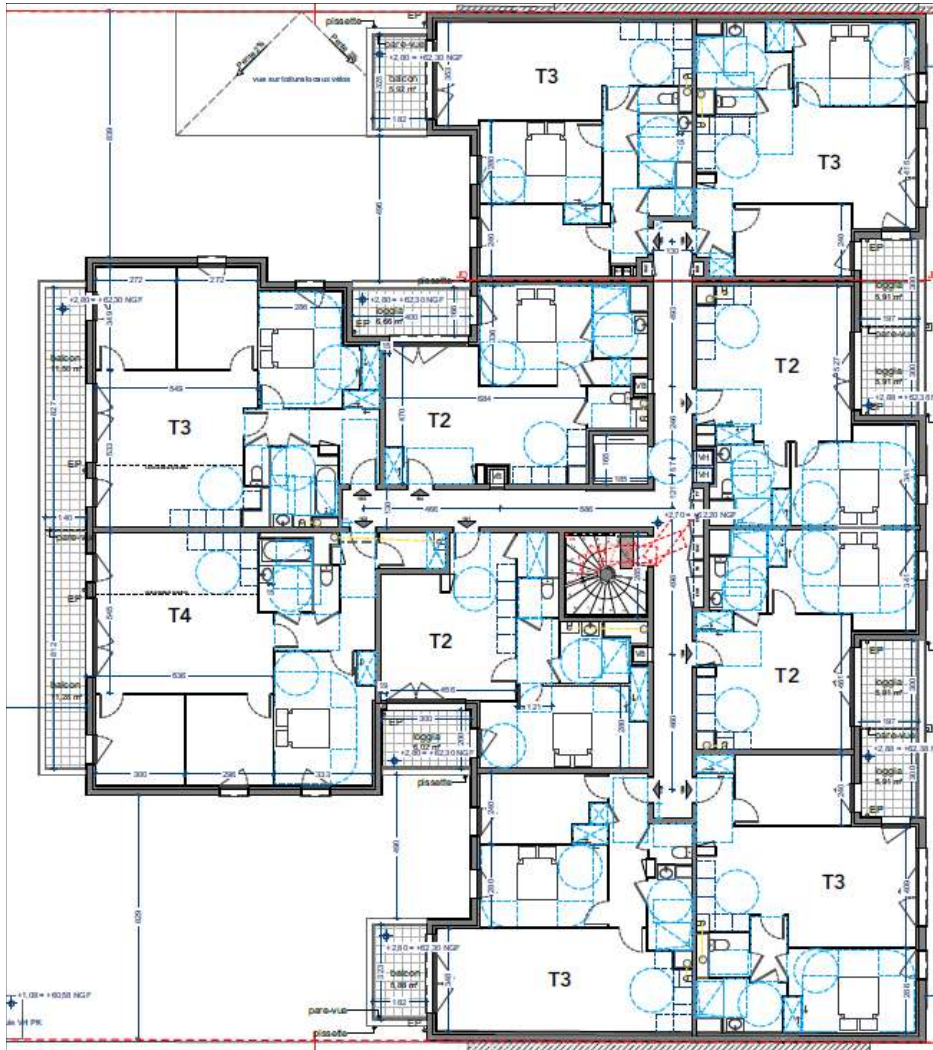
## Insertion



# Niveaux R-1 / RDC



# Niveaux R+1 / R+3



## Programme

	%	Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	SU	SU moyenne
Collectif	2,6%	T1	1	42,92 m <sup>2</sup>	42,92 m <sup>2</sup>	47,42 m <sup>2</sup>	47,42 m <sup>2</sup>
	28,9%	T2	11	523,61 m <sup>2</sup>	47,60 m <sup>2</sup>	558,19 m <sup>2</sup>	50,74 m <sup>2</sup>
	39,5%	T3	15	944,67 m <sup>2</sup>	62,98 m <sup>2</sup>	996,74 m <sup>2</sup>	66,45 m <sup>2</sup>
	28,9%	T4	11	874,78 m <sup>2</sup>	79,53 m <sup>2</sup>	924,56 m <sup>2</sup>	84,05 m <sup>2</sup>
	0,0%	T5	0	0,00 m <sup>2</sup>	-	0,00 m <sup>2</sup>	-
	100,0%	<b>Total Coll</b>	<b>38</b>	<b>2 385,98 m<sup>2</sup></b>	<b>62,79 m<sup>2</sup></b>	<b>2 526,91 m<sup>2</sup></b>	<b>66,50 m<sup>2</sup></b>

- Gabarit R+4
- 38 parkings sous sol + emplacements moto
- Surfaces annexes pour des logements ( jardin, terrasse ou balcon)
- Performance RE 2020
- Certification NF HABITAT HQE ou PRESTATERRE BEE+

## Financements

Synthèse logts PLAI									
	Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
Collectif	T2	5	234,40 m <sup>2</sup>	46,88 m <sup>2</sup>	30,52 m <sup>2</sup>	249,66 m <sup>2</sup>	49,93 m <sup>2</sup>	331,89 €	371,89 €
	T3	5	306,62 m <sup>2</sup>	61,32 m <sup>2</sup>	29,54 m <sup>2</sup>	321,39 m <sup>2</sup>	64,28 m <sup>2</sup>	399,98 €	439,98 €
	T4	2	156,08 m <sup>2</sup>	78,04 m <sup>2</sup>	22,78 m <sup>2</sup>	167,47 m <sup>2</sup>	83,74 m <sup>2</sup>	492,32 €	532,32 €
	<b>Total Coll</b>	<b>12</b>	<b>697,10 m<sup>2</sup></b>	<b>58,09 m<sup>2</sup></b>	<b>82,84 m<sup>2</sup></b>	<b>738,52 m<sup>2</sup></b>	<b>61,54 m<sup>2</sup></b>	<b>387,00 €</b>	<b>427,00 €</b>
Synthèse logts PLUS									
	Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
Collectif	T1	1	42,92 m <sup>2</sup>	42,92 m <sup>2</sup>	9,00 m <sup>2</sup>	47,42 m <sup>2</sup>	47,42 m <sup>2</sup>	360,32 m <sup>2</sup>	400,32 €
	T2	2	89,96 m <sup>2</sup>	44,98 m <sup>2</sup>	12,57 m <sup>2</sup>	96,25 m <sup>2</sup>	48,12 m <sup>2</sup>	364,06 m <sup>2</sup>	404,06 €
	T3	7	443,09 m <sup>2</sup>	63,30 m <sup>2</sup>	47,60 m <sup>2</sup>	466,89 m <sup>2</sup>	66,70 m <sup>2</sup>	463,34 m <sup>2</sup>	506,67 €
	T4	5	403,12 m <sup>2</sup>	80,62 m <sup>2</sup>	40,78 m <sup>2</sup>	423,51 m <sup>2</sup>	84,70 m <sup>2</sup>	559,54 m <sup>2</sup>	604,99 €
	<b>Total Coll</b>	<b>15</b>	<b>979,09 m<sup>2</sup></b>	<b>65,27 m<sup>2</sup></b>	<b>109,95 m<sup>2</sup></b>	<b>1034,07 m<sup>2</sup></b>	<b>68,94 m<sup>2</sup></b>	<b>475,30 m<sup>2</sup></b>	<b>518,67 €</b>
Synthèse logts PLS									
	Type	Nbre logements	SHAB	SHAB moyenne	Surface Annexe	SU	SU moyenne	Loyers moyens mensuels (*)	Loyers moyens mensuels avec parking et jardin
Collectif	T2	4	199,25 m <sup>2</sup>	49,81 m <sup>2</sup>	26,07 m <sup>2</sup>	212,29 m <sup>2</sup>	53,07 m <sup>2</sup>	593,59 m <sup>2</sup>	633,59 €
	T3	3	194,96 m <sup>2</sup>	64,99 m <sup>2</sup>	27,00 m <sup>2</sup>	208,46 m <sup>2</sup>	69,49 m <sup>2</sup>	726,93 m <sup>2</sup>	770,38 €
	T4	4	315,58 m <sup>2</sup>	78,90 m <sup>2</sup>	36,00 m <sup>2</sup>	333,58 m <sup>2</sup>	83,40 m <sup>2</sup>	839,93 m <sup>2</sup>	879,93 €
	<b>Total Coll</b>	<b>11</b>	<b>709,79 m<sup>2</sup></b>	<b>64,53 m<sup>2</sup></b>	<b>89,07 m<sup>2</sup></b>	<b>754,33 m<sup>2</sup></b>	<b>68,58 m<sup>2</sup></b>	<b>719,53 m<sup>2</sup></b>	<b>760,48 €</b>

Dont 1 PLAI adapté