

## NOTE DE PRESENTATION

VILLEPARISIS

9, RUE DU COQ

OPERATION :

**C135 – ACQUISITION AMELIORATION DE 9 LOGEMENTS**



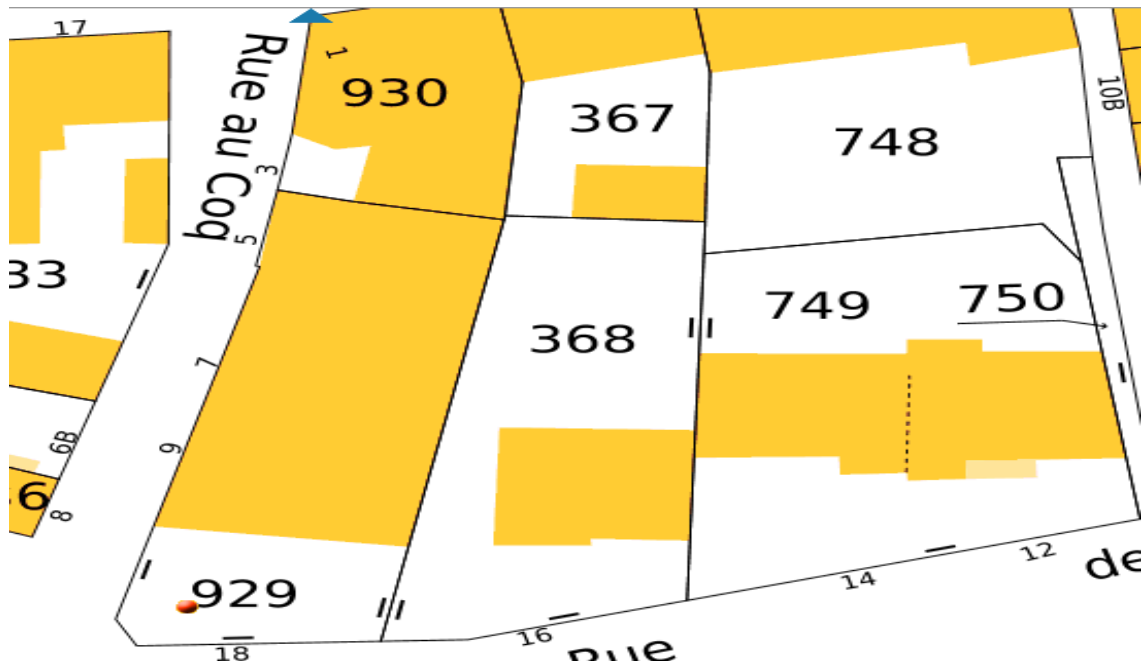
Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12564-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

## TABLE DE MATIERES

1. DESCRIPTIF ET CONTEXTE DU GROUPE .....	3
2. LOCALISATION DE L'OPERATION .....	4
3. DIAGNOSTIC DE L'EXISTANT .....	5
4. PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL .....	5
5. DIAGNOSTIC THERMIQUE .....	6
6. GESTION LOCATIVE .....	6
7. PLANNING .....	6

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12564-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

## 1. DESCRIPTIF ET CONTEXTE DU GROUPE

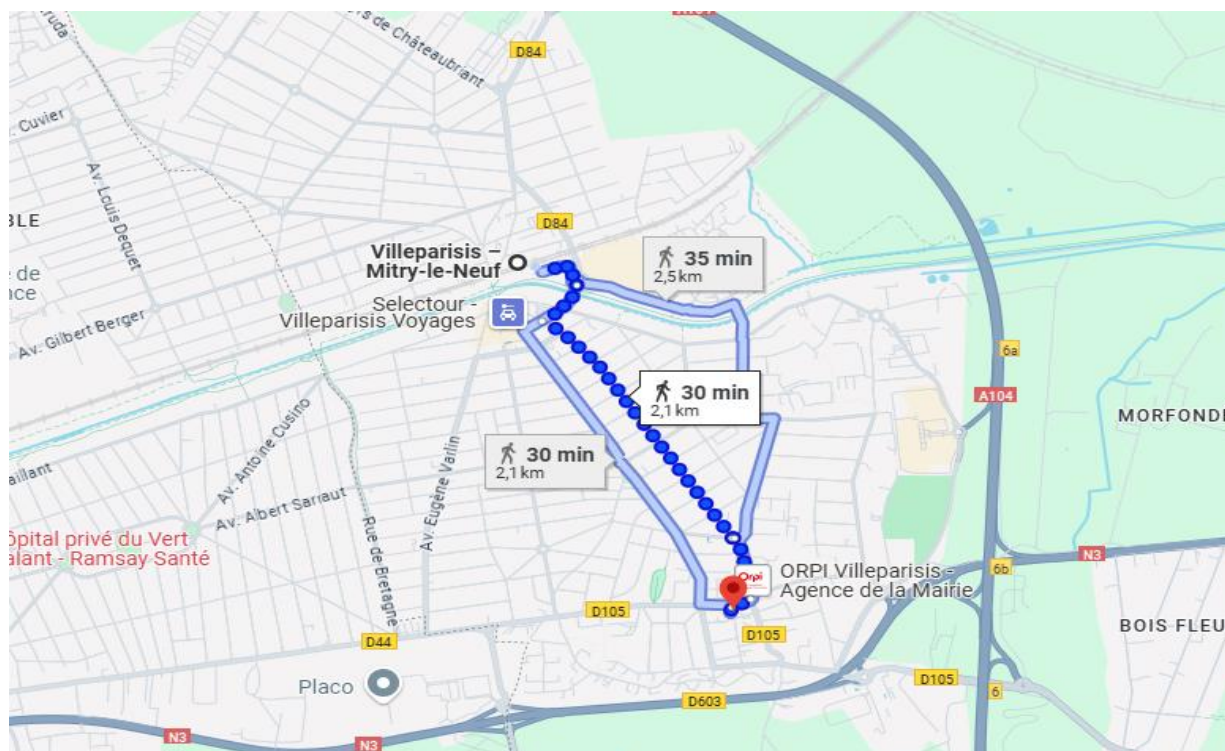


Valophis a signé une promesse de vente le 20 mars 2025 pour l'achat de l'immeuble situé au 9, rue du Coq Villeparisis.

Cet ensemble construit en 2012 est composé d'un bâtiment R+3 sans ascenseur totalisant 9 logements, 12 places de stationnement. Implanté sur la parcelle cadastrale section AO n°929, l'ensemble représente une surface totale de 394m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12564-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

## 2. LOCALISATION DE L'OPERATION



RER : station « Mityr-Le-Neuf »

- L'opération n'est pas dans un quartier prioritaire de la politique de la ville fixé par le décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014, modifié par le décret n°2015-1138 du 14 septembre 2015
- L'opération se trouve à 2km de la station de RER, la gare de Villeparisis – Mitry-le-Neuf, desservie par le RER B, se situe en lisière de la limite communale, au nord. Plusieurs transporteurs desservent la commune, à travers : - les lignes 8, 16, 17, 18, 19, 21, 22 et 23 du réseau de bus Roissy Est ; - les lignes 3 et 3s du réseau de bus Apolo 7 ; - et la nuit, par la ligne N41 du réseau régional Noctilien.
- Ses caractéristiques générales :
  - ♣ Nombre et type d'ascenseurs : pas d'ascenseurs
  - ♣ Nombre de parkings par type et par financement : il y a 12 places de stationnement dont 4 boxées.
  - ♣ Nombre de logements par typologie et par catégorie de financement : 2 PLUS RO (2T3) ; 4 PLA1 RO (2T1 BIS+1T1+1T2) ; 3PLS (1T2 et 2 T3).
  - ♣ Certifications visées : il n'y aura pas de certification.
- Ses caractéristiques techniques (type de chauffage et ECS) : chauffage individuel (convecteur électrique). Ballon d'eau chaude individuel.

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12564-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

### **3. DIAGNOSTIC DE L'EXISTANT**

---

#### Clos et Couvert :

Les façades sont en béton banché avec isolation extérieure en bon état

Les planchers bas donnant sur les garages sont isolés en sous-face d'une épaisseur de 7 cm

Les Toitures avec combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure, en bon état

Les combles sont faiblement ventilés

Les fenêtres sont en PVC double vitrage en bon état

#### Ventilation :

VMC Hygro A en état moyen

#### Chauffage :

Convecteurs électriques système individuel en état moyen

#### Eau chaude :

Ballon électrique en état moyen

#### Parties communes :

Contrôle d'accès dans chaque hall avec SAS et système VIGIK en état d'usage

#### Local poubelles :

Traitement de la collecte OM à améliorer

### **4. PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL**

---

#### Clos couvert

Isolation des combles

Ravalement des façades comprenant le traitement des descentes EP

#### Chauffage et Eau chaude

Remplacement des radiateurs électriques et des ballons électriques dans les 9 logements

#### Ventilation :

Remplacement du moteur VMC comprenant le remplacement des bouches et des entrées d'air

#### Dans les logements

Mise en sécurité électrique des 9 logements

Remplacement des portes palières

Remplacement à hauteur de 30% des sanitaires

#### Dans les parties communes

Réfection du contrôle d'accès comprenant la platine (VIGIK)

Réfection de l'éclairage

Vérification du désenfumage

Traitement de la collecte des OM

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12564-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026

## 5. DIAGNOSTIC THERMIQUE

---

Etiquette D pour l'ensemble des logements

## 6. GESTION LOCATIVE

---

TYPOLOGIE	Nbre	PLUS RO	PLAi RO	PLS	SHAB	Surf. annexes
T1 Bis	2	0	2	0	86.2	0,00
T1	1	0	1	0	28.09	0,00
T2	2	0	1	1	97.42	4,50
T3	4	2	0	2	237.09	5,72
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>448,8 m<sup>2</sup></b>	<b>34 m<sup>2</sup></b>

## 7. PLANNING

---

Planning prévisionnel :

-Diagnostic	: septembre 2026
- Dépôt de la DP	: septembre 2025
- APS	: MAI 2025
- DCE	: SEPTEMBRE 2026
- Ordre de service de démarrage des travaux	: JANVIER 2027

Accusé de réception en préfecture  
077-217705144-20260521-26\_12564-DE  
Date de télétransmission : 21/05/2026  
Date de réception préfecture : 21/05/2026