

PRÉSENTATION DES DÉVELOPPEMENTS DES ZONES D'ACTIVITÉS DE ROISSY PAYS DE FRANCE

Mardi 24 juin 2025





ORDRE DU JOUR

- GROUPE ADP
- AGGLO ROISSY PAYS DE France
- GOUSSAINVILLE
- GRAND PARIS AMENAGEMENT
- JMG PARTNERS
- RHEA
- SEMAVO
- SEMMARIS
- SEMMY
- SPIRIT
- TELAMON







GROUPE ADP

INTERVENANT: GEORGES GAC





COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROISSY PAYS DE FRANCE

Roissy Pays de France AGGLOMÉRATION



Ī.

AMÉNAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES LE LONG DE LA RD 212 À COMPANS











Le projet de zones d'activités





Surface du projet : 17 ha

Surfaces développées (125 000 m²):

- 40 000 m² pour des activités logistiques
- 58 000 m² pour des activités de PME/PMI
- 15 000 m² pour des activités tertiaires
- 12 000 m² pour des services

Emplois à terme : 270 emplois

Des pistes de programmation diversifiée :

- Agence bancaire tournée vers les entreprises
- Bureau de poste d'entreprises
- Hôtel
- Pépinière d'entreprises
- Agence d'intérim
- Professions libérales (avocats, notaires, etc.)
- Unité de soins et de remise en forme



Calendrier prévisionnel





Planning de l'opération :

Décembre 2022 : accord concernant la desserte de la ZAE

Juin 2023 : finalisation de la concertation préalable

Octobre 2024 : finalisation et dépôt du dossier d'étude

d'impact

Mars 2025 : participation du public par voie électronique

Juin 2025 : création de la ZAC et lancement de la consultation

des aménageurs.





grandparis ménagement

GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

INTERVENANT: MARIANNE DESSERRIERES

DIRECTRICE DU TERRITOIRE GRAND PARIS NORD



LA BUTTE AUX BERGERS LOUVRES

Surface globale : 60 ha dont 17 ha de Parc Paysager & 160 000 m² SDP cessibles

Typologie d'activité : mixte

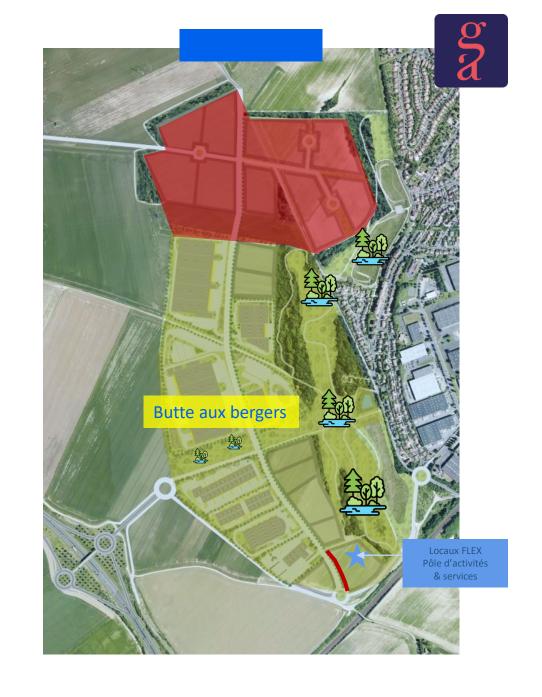
Programme : 17 lots de 5 000 m² à 8 ha pour des activités logistiques, parcs d'activités PME/PMI, bureaux et services

Programmes à venir :

Pôle d'activités et de services (Spirit) : difficultés de commercialisation (travail en cours avec brokers, livraison potentielle en 2026). Locaux FLEX activités + services restauration, fitness.

Nombre d'emplois : environ 1000 emplois Entreprises implantées Panhard, Haudecœur, Fidel Fillaud, ESI VOSTOK, MEP, DAF, Iveco, Hydrogeotech, Ba&sh...

Commercialisation achevée, espaces publics livrés à 95%



LA BUTTE AUX BERGERS

LOUVRES

Entreprises	Activités principales
Panhard bailleur : occupant NG LOG	Logistique
Haudecoeur	Stockage produits alimentaires secs
Fidel Fillaud	Produits emballages multiples
Barjane bailleur : occupants SED et BAS&H	Logistique
Parc Spirit	ESI
ESI FINE ART	Stockage, transport/transfert, emballages produits haut de gamme
Voltaire développement	TJ MAX, J&T, Cryoport, Altradis
Legend Service	Evènementiel
ESI MObility	Stockage, transport/transfert, emballages produits haut de gamme
MEP	Profilés plastiques
Local Company	Locaux artisanaux
DAF	Concessionnaire PL
AXTOM bailleur:	Snap on, Transporteo, Optym
GILLAC IVECO	Concessionnaire
Hydrogeotech	Bureau d'études GEOTECH
Parc Spirit	SATORI, ADOM





LE BOIS DU TEMPLE

PUISEUX-EN-FRANCE

g

Surface globale: 28 ha, espaces publics 9ha, parc paysager 4,2 ha 190 000 m² fonciers cessibles, 100 000 m² SDP

Typologie d'activité : mixte

Programme 13 lots de 8000 à 22 000 m² pour des clés en main et activités PME/PMI dans le prolongement du parc d'activités de la Butte aux Bergers

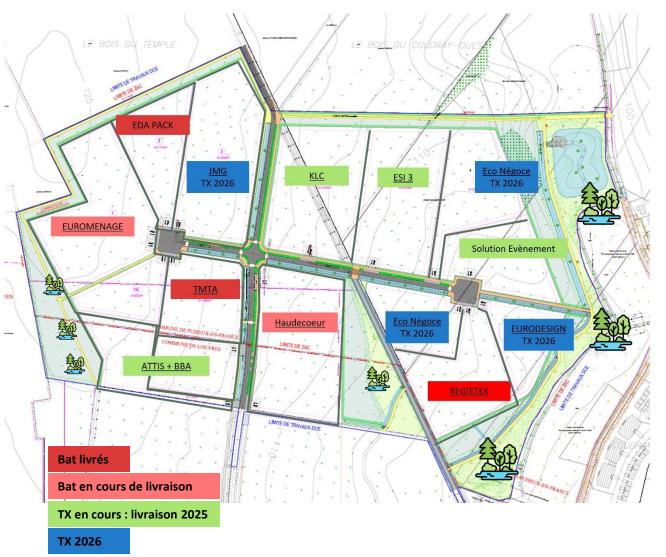
Avancement

- Commercialisation finalisée
- Première tranche des espaces publics livrée
- Suivi des constructions 2025-2027
- Livraison finale 2027

En 2025:

- Entreprises installées : EDA PACK, TMTA, REGIETEK
- Poursuite des travaux de construction : Haudecoeur 2, Euromènage, KLC, Attis/BBA
- Lancement des travaux bâtiments : Solutions Evènements,
- En 2026: JMG, ECONEGOCE, EURODESIGN

Prévision d'emplois : 700 à terme



ZAC DES TISSONVILLIERS 3

VILLIERS-LE-BEL

Traité de concession : 2007 – avenant de prolongation signé jusqu'à octobre 2024 + protocole d'achèvement jusqu'au 30 juin 2025.

ZAC de **15 ha dédiée à l'activité économique** (entre la limite Est de la ZAC et la RD 10), et programme de logements.

Accueil de PME/PMI locales venant du bassin d'emploi proche

Indicateurs activité :

100% de lots vendus,

Nombre d'emploi : 200 (600 à terme, notamment liés au dépôt

de bus RATP)

Intensité d'emploi : 13 emplois / ha (40 à terme)





ZAC DES TISSONVILLIERS 3 VILLIERS-LE-BEL

10 lots réalisés sur la partie activités de la ZAC :

- Lot A1 Sylvamétal : exploitation d'une entreprise de bâtiment à dominante de gros œuvre
- Lot B Grand Frais: magasin + boulangerie, SPC 2 012 m², magasin livré au premier semestre 2017 enseigne reprise en 2025 par PARIS ISTAMBUL
- Lot D Salini: bâtiment livré en octobre 2019, «clé en main » à destination de la société AKAR, entreposage de produits d'épicerie.
- Lots E1 et F1 Cystaim V3 : réalisation du premier bâtiment de bureaux prévu par permis de construire en 2013. Bâtiment livré, mais aujourd'hui en partie inoccupé.
- Lot G1 SCI Fineurope : programme de bureaux, occupé depuis début 2019.
- Lot H1 Demco : réalisation d'un programme de locaux d'activités et de bureaux.
- Lot H2 TNR: bureaux et locaux d'activité
- Lot F2 Yelda et Fils : «clé en mains» à destination d'une entreprise de personnalisation de vêtements de travail
- LOT G3 : SCI les TISSONS, locaux traiteur, stockage matériel événementiel
- LOT E2 : STORAGE 24.locaux de stockage

En cours de construction

- Lot A2 centre bus RATP
- Lot C galerie commerciale non alimentaire
- Lot G2 maison médicale et locaux de stockage de matériel



LE TRIANGLE DE GONESSE

g

GONESSE

Surface globale : 121 ha dont plus de 15 ha de lisière agricole & environ 500 000 m² SDP d'activités économiques

Typologie d'activité: mixte. Volonté de cibler en priorité les filières de la bioéconomie et de diversifier les typologies d'activités: production industrielle, petite production, ateliers, bureaux, etc.

Mode de commercialisation : baux à construction

Contexte urbain : une gare de la ligne 17 du Grand Paris Express

Phase de procédures règlementaires en cours. Premières livraisons en 2028-2029.







VILLE DE GOUSSAINVILLE

INTERVENANT : LAURENCE SUCHETET

DIRECTRICE URBANISME ET AMÉNAGEMENT DURABLE







JMG PARTNERS

INTERVENANT : FRÉDÉRIC CAVAN DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT



LE PARC D'ACTIVITÉS TERRE DE GUÉPELLE - SAINT-WITZ (95)

• Surface du parc : 20 ha de terrain environ.

Surface de plancher: 80 000 m²

• Aménageur : TERRA 1, filiale de JMG Partners

Typologie d'activité : activités mixtes et logistique

• Nombre de terrains : 6

• **Dimensions**: de 5 500 m² à 9 ha

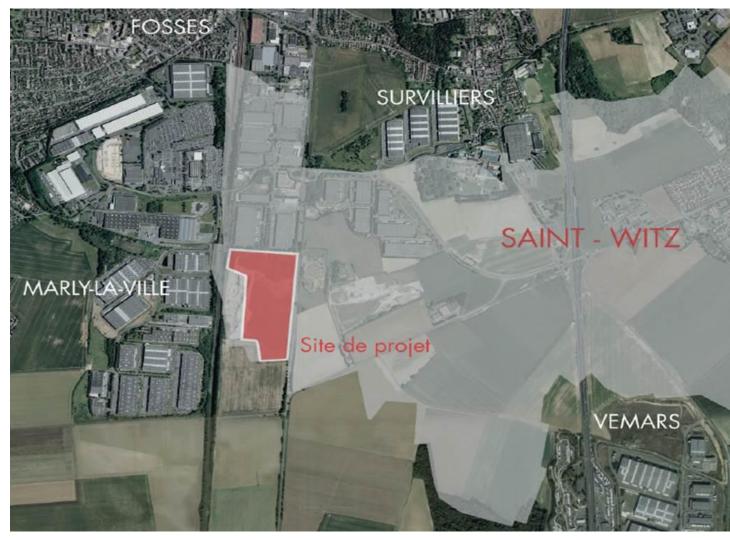
Calendrier des travaux d'aménagement

Début : 2^{ème} semestre 2024

• Fin : septembre 2025

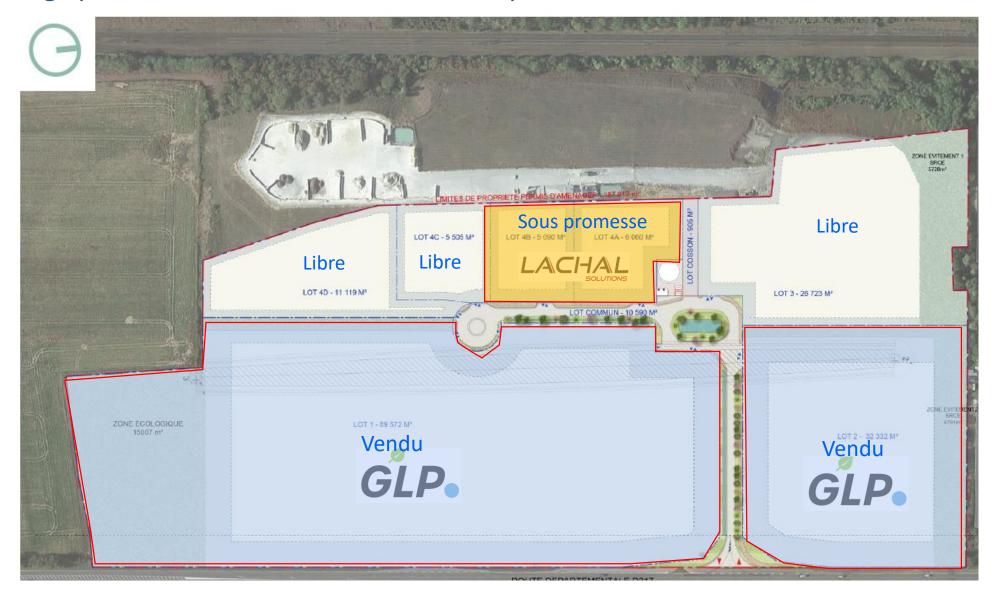
• Nombre d'emplois entre 500 et 600

Nombre d'entreprises entre 6 et 15

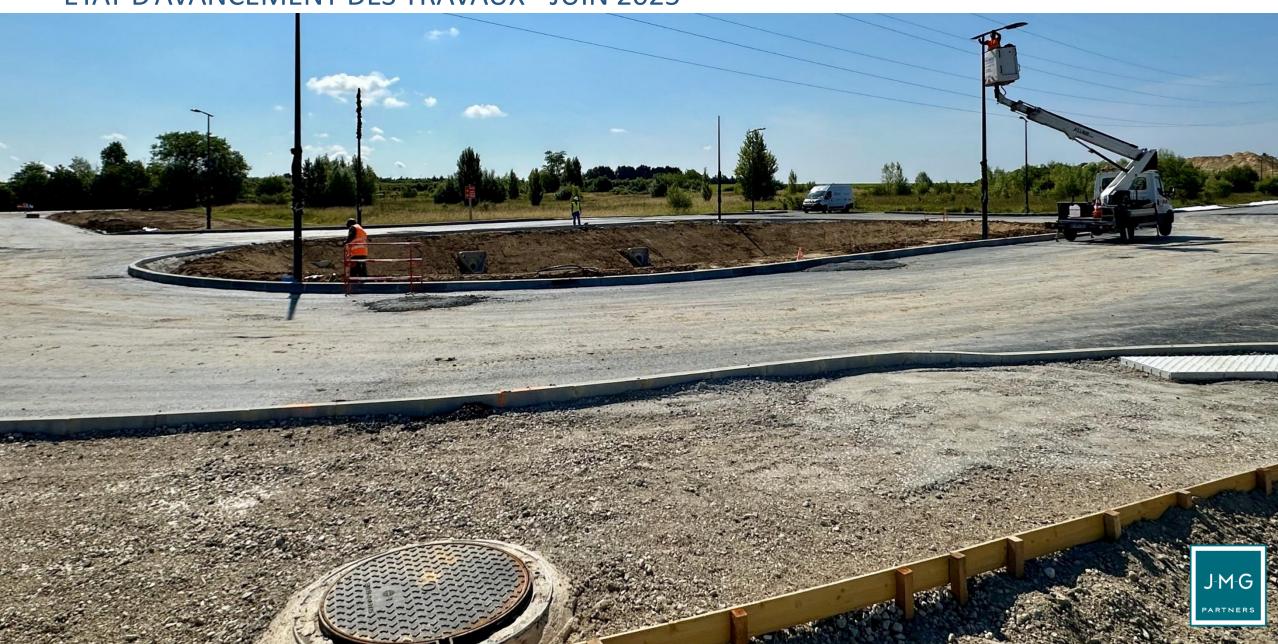


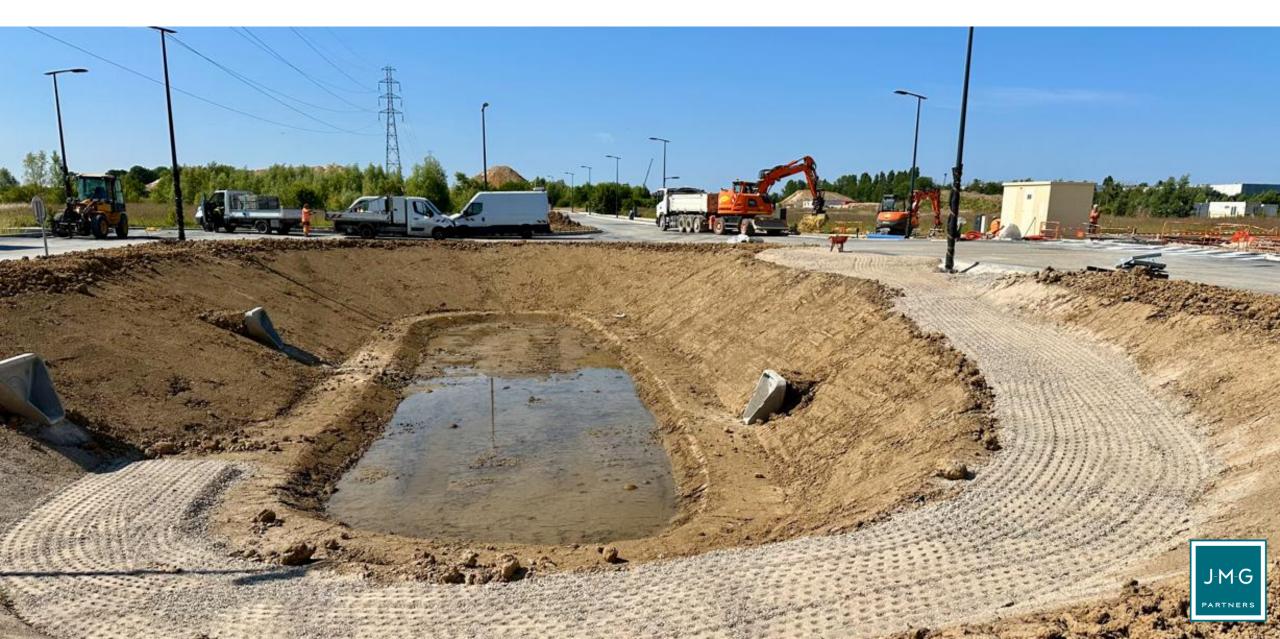


ETAT D'AVANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION - 24 JUIN 2025 Démarrage prévisionnel des chantiers GLP en septembre 2025 et Lachal en octobre 2025































RHEA



LONGPERRIER : LE PRE DE LA NOUE





Aménageur : Société d'Aménagement le Pre de la Noue

Terrain: 5 ha 5 SDP: 29 272 M2

Le programme : 16 lots d'activités pour les PME/PMI :

Les 16 lots sont commercialisés. Toutes les ventes notariées ont été régularisées.

11 lots ont été vendus à des utilisateurs

5 lots ont été vendus à un promoteur qui réalise des bâtiments avec des petites cellules qui seront mises à la vente.

Le nombre d'emplois : de 80 à 100 emplois

Les 16 lots sont commercialisés. Toutes les ventes notariées ont été régularisées.

11 lots ont été vendus à des utilisateurs

5 lots ont été vendus à un promoteur qui réalise des bâtiments avec des petites cellules qui seront mises à la vente.



MOUSSY LE NEUF – EXTENSION DE LA BAROGNE





La commercialisation est achevée. Les 2 lots sont construits

- Surface + SDP 23,5 ha 97 000 m² SDP
- Maître d'ouvrage VERETHRAGNA
- Typologie d'activité mixte. 2 lots destinés à recevoir des activités logistiques et bureaux d'accompagnement
- **Programme** lotissement de 2 lots.
- Commercialisation
 - lot 1 Goodman 62 500 m²
 - lot 2 Parcolog, SP de 35 000 m² (SDP)
 - 1 lot destiné à l'extension de CSP
- Nombre d'emplois
 - Lot 1: 120 à 150 emplois
 - Lot 2 : 150 à 200 emplois dont des emplois qualifiés





LE MESNIL AMELOT – LES LAVANDIÈRES 1





Le dernier lot de 6000 m2 a été mis sous promesse de vente pour une réitération notariée au printemps 2026

Terrain de 7 ha – Surface de plancher autorisée 38 117 M2

Programme de construction : 9 lots destinés aux PME/PMI

Nombre d'emplois : environ 100



LE MESNIL AMELOT – LA CHAPELLE DE GUIVRY





Le programme de construction :

L'opération se réparti en 8 ilots destinés à recevoir des activités logistiques, des parcs d'activités PME -PMI et un centre de vie regroupant des bureaux, et des servies dédiés à la ZAC et plus largement aux salariés de l'ensemble des zones d'activités du Mesnil-Amelot.

Etat d'avancement :

- Les travaux du barreau RD 401/ Giratoire DIRIF sont achevés en première phase. Le giratoire sur la RDC 401 est en cours de réalisation
- Le lot 6 a été notarié en mai 2025. BUILDING PARIS a démarré les travaux de son futur parc d'activités qui sera mis à la location
- Les lots 1 et 3 GOODMAN devraient être signés d'ici le 15/07/2025.
- Le lot 2- GOODMAN sera signé plus tard
- La contractualisation de la commercialisation des lots 4-5-7-8 est actuellement en cours pour la réalisation de parcs d'activités et bâtiments logistiques.







SEMAVO

INTERVENANT: JACQUELINE PEREIRA



LA ZAC SUD ROISSY-EN-FRANCE

SEMAVO Aménageur Agilité et proximité

- Superficie 10 ha 100 000 m² de SP
- Aménageur : SEMAVO
- Typologie d'activité hôtellerie, commerces, bureaux et un village automobile prémium
- Calendrier 2007-2029
- Les opérations livrées
 - Hôtel EKLO+* 151 de chambres par Architecte Delannoy et Associés, promoteur AURIEL, ouverture janvier 2023
 - Résidence hôtelière APPART CITY****, 265 chambres par Architecte EAI, promoteur OCEANIS, livraison avril 2024
- Les travaux à venir en 2025-2026
 - Résidence de Tourisme SYMONE by Adonis, Architecte EAI, promoteur OCEANIS
 - Centre d'activités à l'automobile : préparation, MRE, Retrofit et reconditionnement par Architecte EAI promoteur ABVV
 - Immeuble de Bureaux , Architecte ARTCHIMAD





A-PARK- LE THILLAY

SEMAVO Aménageur Agilité et proximité

- Superficie 120 000 m² de SP
- Aménageur/promoteur : SEMAVO en partenariat Linkcity-portica
- Typologie d'activité :parc d'activités PME/PMI, logistique, supply chain, restauration/services
- Calendrier 2012-2024 Livraison des premiers bâtiments en avril 2019
- Les opérations livrées:
 - lot A Parc d'activité PME-PMI (Proudreed) (2019-2025)
 - lot B Poste Immo Colissimo (livré en 2019)
 - Lot C : extension pépinière Chatelain
 - lot D SEGRO URBAN LOGISTICS Livraison 1ère phase 2021
 - lot F SEGRO URBAN LOGISTICS
 - lot G FRANCOIS
- Les opérations en études- développement
 - **lot E** Pôle de restauration-/Services réhabilitation-dépollution casse automobile
- Nombre d'emplois prévisionnels : + 1 300







SEMMARIS

INTERVENANT : LHOUANY SIESSIE DIRECTEUR DE PROJET



VIDÉO AGORALIM





https://www.youtube.com/watch?v=R2-82hOAZbU





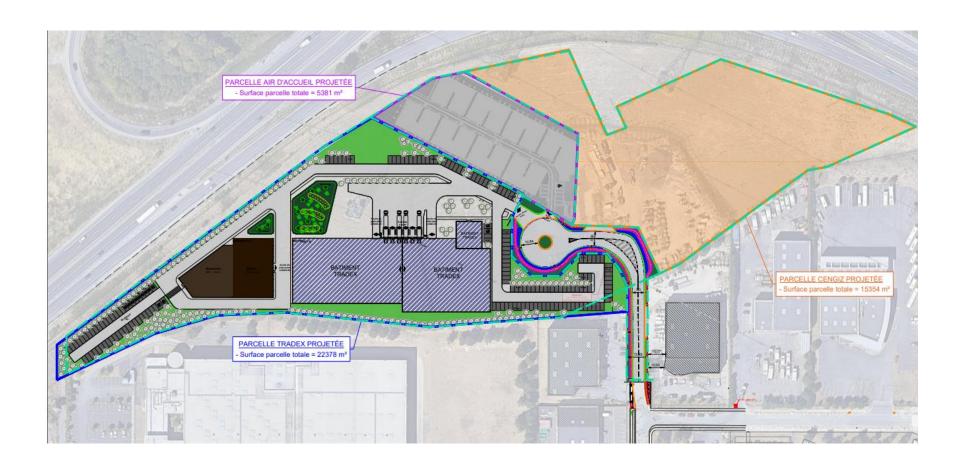


SEMMY



1. Extension de la Zone d'Activités de la Villette aux Aulnes







1.1 : Eléments de contexte : Zone d'Activités de la Villette aux Aulnes



Eléments clés:

- Année de création: 1991
- ZAC d'activité économique de 64 hectares ;
- 34 entreprises, principalement des industries et entreprises de services : Tradex, Scania, Véolia, Ace Hotel, Staf, Loxham...

Actualités

- Extension de la ZAC au droit de l'échangeur de l'A104, sur une surface 5ha
- MOE: Sephia



1.2 Extension de la Zone d'Activités de la Villette aux Aulnes



Eléments clés

- Commercialisation de 3 lots pour trois projets distincts
- Extension de la voirie existante, et création d'un giratoire avec accès pour les 3 futurs lots

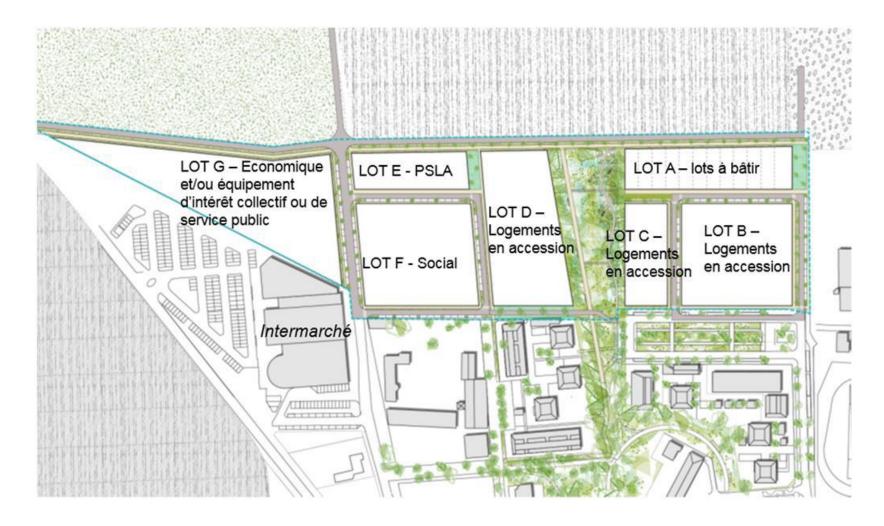
Trois projets d'extensions

- Terrain Ouest : vente à l'entreprise TRADEX, pour un projet d'extension de leur terrain
- Terrain Est : Vente au groupe Cengiz, pour une activité de transports à la personne
- Terrain central : réalisation d'une Aire d'Accueil des Gens du voyage, MOA CARPF. Mandat accordé à la SEMMY pour la réalisation MOE : Cabinet Merlin



2. ZAC Maurepas – Lot G







2. ZAC Maurepas – Lots G1 et G2



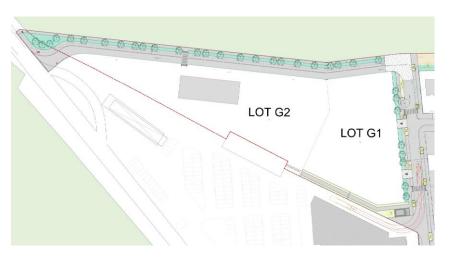
Eléments clés

- Contexte : ZAC de Maurepas, à Mitry Mory :
 5 lots à destination d'habitation : 234 logements
 2 lots pour activité commerciale
- Objectif: renforcer l'attractivité économique du bourg, en développant une zone commerciale de proximité

Actualité

Commercialisation et aménagement du lot G, d'une superficie d'un hectare

- G2: Vente à un acteur de la restauration
- G1: commercialisation en cours, recherche d'un porteur de projet du monde médical





3. Rue ST Lambert : Réalisation d'une Boulangerie à Compans





Eléments clés :

- Construction d'un local commercial à destination d'une boulangerie,
 - Surface de 170 m2,
- Nouvelle voirie et places de stationnement
 - 2 lots à bâtir

Actualités :

Ouverture en janvier 2025



3. Rue St Lambert : Réalisation d'une épicerie à Compans



Eléments clés :

Construction d'un local commercial à destination d'une d'épicerie, ainsi que deux logements

Surface de 192 m2 à destination commerciale, et 168m² de logement

Actualités :

Permis de construire modificatif en cours d'instruction



Vue aérienne



Vue depuis le dessous du pont SNCF - Environnement général



Vue séquence urbaine rue Saint Lambert



4. Autres projets en cours



Projets d'aménagements :

ZAC des Deux Moulins, à Compans. 11,4ha dont 4ha pour la création d'une plaine loisirs et sports. 149 logements, essentiellement pavillonnaires

Projet de construction de logements sociaux :

- Livraison de 13 logements individuels en accession sociale
- Livraison de la résidence Mélinée et Missak Manouchian, à Mitry-Mory : 63 logements sociaux, en gestion directe

Mandats:

- Réalisation d'une Aire d'accueil des gens du voyage, en collaboration avec la CARPF à Mitry-Mory: actuellement en phase AVP
- Livraison de l'école maternelle Elsa Triolet à Mitry-Mory







SPIRIT













Présentation Promoteur

Village d'activité de la Briqueterie

24 juin 2025







Le groupe SPIRIT

Acteur global de l'immobilier, *Spirit* est un Groupe indépendant à gouvernance managériale et familiale disposant d'une culture entrepreneuriale forte.

3 métiers historiques















Immobilier géré



Maîtrise d'œuvre d'exécution



Énergies renouvelables



Crowdfunding immobilier



Grands projets



Espaces de coworking







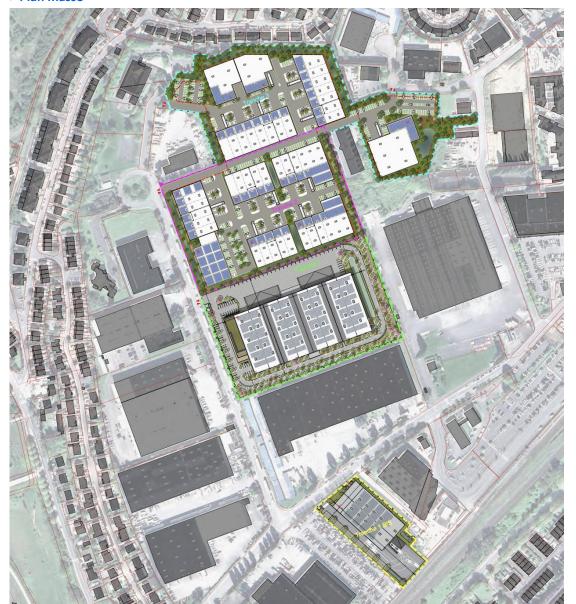






Le projet

> Plan masse



TERRAIN (surface en m²)

TRANCHE 1	25688	00074
TRANCHE 2	26916	88674

TABLEAU DE SURFACES

(surface de plancher en m

	Nb Cellul e	RDC / ACTIVITE	RDC / BUREAU	R+1 / BUREAU	TOTAL
A'	1	2887	163	452	3502
SURFACE TRANCHE 1	1	2887	163	452	

TRANCHE 1					
Nb Cellul RDC / ACTIVITE RDC / BUREAU R+1 / BUREAU TOTAL e					
Α	1	10408	505	387	11300
SURFACE TRANCHE 1	1	10408	505	387	11300

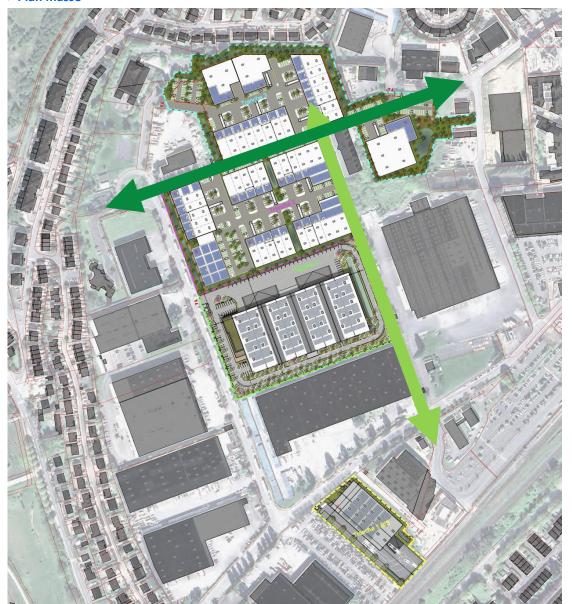
TRANCHE 2					
STATIONNEM	MENT	219 pl	2738		
PARC + CEM	Nb Cellule	RDC / ACTIVITE	R+1 / BUREAU	TOTAL	
В	1	1599	1373	2973	
С	6	2100	808	2908	
D	5	1750	465	2215	
E	5	1750	465	2215	
F	4	2384	856	3241	
G	4	2384	856	3241	
SURFACE TRANCHE 2	25	11968	4824	16792	

STATIONNEMENT		210 pl	210 pl 2625		
PARC+CEM	Nb Cellule	RDC / ACTIVITE	R+1 / BUREAU	TOTAL	
Н	1	2553	512	3064	
1	8	3080	824	3904	
J	7	2715	817	3532	
K	1	1387	261	1648	
L	1	1404	352	1756	
SURFACE TRANCHE 3	18	11139	2766		

	SUR	FACE TOTALE BE	RIQUETERIE	
RFACE	45	36402	9097	45499

Le projet

> Plan masse



TERRAIN (surface en m²)

TRANCHE 1	25688	00074
TRANCHE 2	26916	88674

TABLEAU DE SURFACES

(surface de plancher en m

Nb Cellul RDC / ACTIVITE RDC / BUREAU R+1 / BUREAU TOTAL e					
A'	1	2887	163	452	3502
SURFACE TRANCHE 1	1	2887	163	452	

TRANCHE 1					
Nb Cellul RDC / ACTIVITE RDC / BUREAU R+1 / BUREAU TOTAL e					
Α	1	10408	505	387	11300
SURFACE TRANCHE 1	1	10408	505	387	11300

TRANCHE 2					
STATIONNEM	MENT	219 pl	2738		
PARC + CEM	Nb Cellule	RDC / ACTIVITE	R+1 / BUREAU	TOTAL	
В	1	1599	1373	2973	
С	6	2100	808	2908	
D	5	1750	465	2215	
E	5	1750	465	2215	
F	4	2384	856	3241	
G	4	2384	856	3241	
SURFACE TRANCHE 2	25	11968	4824	16792	

STATIONNEM	MENT	210 pl 2625			
PARC+CEM	Nb Cellule	RDC / ACTIVITE	R+1 / BUREAU	TOTAL	
Н	1	2553	512	3064	
I	8	3080	824	3904	
J	7	2715	817	3532	
K	1	1387	261	1648	
L	1	1404	352	1756	
SURFACE TRANCHE 3	18	11139	2766		

SURFACE TOTALE BRIQUETERIE					
SURFACE TOTALE	45	36402	9097	45499	

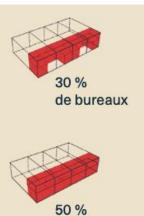
> 45 000 m2 environ de SDP développés accompagnant le parcours résidentiel des entreprises

> Principe de flexibilité, adaptabilité et réversibilité



> Divisible à partir de 450 m2

La diversité des produits additionnée à **notre démarche sur-mesure**, nous permet de nous positionner sur l'ensemble des secteurs industriels et ainsi participer à la fidélisation des entreprises à forte valeur ajoutée sur le territoire et en attirer de nouvelles.





70 % de bureaux

de bureaux



100 % de bureaux

Les entreprises cibles

> Exemples d'entreprises installées dans nos bâtiments











Parc d'activités de Saint-Cyr-l'Ecole (78)

→ Fournisseur de matériel de laboratoire



Parc d'activités de Collégien (77)
→Société d'ingénierie et d'expertise technique au service de l'industrie et de la construction



Parc d'activités de Bois d'Arcy (78)

→ Développeur de cœur artificiel



Parc d'activités de Gennevilliers (92)
→ Fabriquant d'objet en bois, en liège..
Réputé pour ses caves à cigares, coffrets montres...

fili Grane



Parc d'activité de Saint-Cyr-L'école (78)

→ Spécialisé dans la Restauration et la
Conservation des arts graphiques





Parc d'activité de Neuville (95)

→ spécialisée en optique de précision





Parc d'activité de Bois d'Arcy (78)

→ centre de formation

Les domaines d'activités visés:

Médical
Bio technologies
French Tech
Savoir-faire artisanal français
Pharmaceutique
Sécurité
Robotique

Agro-Alimentaire Informatique

Electronique

Fabrication / conception

Calendrier prévisionnel

- Étude cas par cas 1T 2025 (pour confirmation si Étude d'impact) : Résultat : Pas d'études d'impact (29 avril 2025)
- Permis Démolition : déjà obtenu et déjà purgé
- Dépôt PC Tranche 1: 4T 2025 / Tranche 2: 1T 2026
- Démarrage démolition et dépollution par Roissy Dev : 1T 2026
- Début des Travaux Tranche 1: 3T 2026 / Tranche 2 : 4T 2026 (si démolition et dépollution terminée)
- Livraison Tranche 1: Mi 2027
- Livraison prévisionnelle des premiers bâtiments Tranche 2 : 4T 2027



> Lancement commercial 1T 2026





Telamon

TELAMON

INTERVENANT : JOSÉ-LINO CARVALHO DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT





Communauté d'agglomération **Roissy Pays de France**

6 bis, avenue Charles de Gaulle 95700 Roissy-en-France - 01 34 29 03 06

Retrouvez l'actualité de l'agglo sur :

roissypaysdefrance.fr











ROISSY DEV Agence de développement économique

France AGGLOMÉRATION

6 bis, avenue Charles de Gaulle 95700 Roissy-en-France - 01 34 29 45 89

Retrouvez l'actualité de l'agence sur :

roissy-developpement.com





