



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 407 - Réalisation, 12 avenue de la Porte de Vanves (14e) d'un programme de 117 logements (22 logements familiaux PLS et 95 logements PLUS en résidence étudiante) par la RIVP - Subvention (3 557 076 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP, locataire de l'ensemble immobilier situé au 4-12 avenue de la Porte de Vanves, propose de réaliser un programme de construction de 22 logements PLS et d'acquisition-amélioration de 95 PLUS en résidence étudiante.

Exemple emblématique de l'architecture de la reconstruction d'après-guerre, l'ensemble résidentiel de la Porte de Vanves réalisé dans les années 1950 par Jean Dubuisson et les frères Maurice et Michel Béguin présente une architecture sobre et de qualité qui s'intègre harmonieusement dans son environnement paysager.

Toutefois, une analyse plus précise du site laisse apparaître les dysfonctionnements et les faiblesses de ce dispositif urbain :

- présence d'un grand parking au centre de l'ensemble immobilier, héritage désuet d'un urbanisme au service de la voiture,
- absence de lieux destinés à la vie sociale du quartier (commerces de proximité et locaux associatifs).

La RIVP propose donc de réaliser plusieurs opérations simultanées en faveur du renouvellement urbain du site. Elles permettront la création de nouveaux logements sociaux, d'une résidence étudiante, l'implantation de commerces et locaux d'activité ainsi que la réhabilitation de l'existant.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation, hors réhabilitation des immeubles existants qui fait l'objet d'un autre projet de délibération (2021 DLH 409) soumis à votre approbation lors de cette séance.

I. PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

Le projet, visant à redonner vie au cœur d'ilot et à l'avenue de la porte de Vanves, à accroître la qualité de vie, à recréer de la mixité et redynamiser le quartier, consistera à déplacer le parking en sous-sol pour laisser place à un cœur d'ilot verdoyant, et à implanter une nappe de locaux d'activités et commerces surplombée en partie par des logements étudiants et des logements familiaux neufs.

Une construction nouvelle s'implantera en mitoyenneté avec la barre d'immeuble longeant l'avenue de la porte de Vanves. Elle viendra en partie s'aligner, dans la hauteur de l'existant, avec

l'ensemble de logements et permettra de renforcer la mixité sociale et urbaine en diversifiant l'offre de logements existants et en intégrant des services et activités à ce jour inexistant sur le site.

Ces derniers s'intégreront dans les espaces en rez-de-chaussée et se prolongeront le long de la façade est de l'existant ce qui donnera à la résidence un caractère plus urbain et pourra apporter de l'activité sur l'avenue.

Ces constructions seront largement plantées et paysagées afin de lutter contre les ilots de chaleur urbaine et offrir une véritable qualité de vie participant au bien-être de tous.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris :

-le projet de construction nouvelle devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m²SHONRT/an, le niveau BBC Effinergie 2017 et fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

-le projet de réhabilitation devra obtenir le label HPE Rénovation et fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris.

3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

22 logements PLS, d'une surface utile totale de 1359,2 m², se décomposant en :

- O 6 T1bis d'une surface moyenne d'environ 31 m²
- O 6 T2 d'une surface moyenne d'environ 48 m²
- O 3 T3 d'une surface moyenne d'environ 69 m²
- O 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 90 m²
- O 4 T5 d'une surface moyenne d'environ 107 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m² utile en valeur janvier 2021

95 logements étudiants en PLUS, d'une surface utile totale de 1822.85 m², se décomposant en :

- O 88 T1 d'une surface moyenne d'environ 18 m²
- O 7 T2 d'une surface moyenne d'environ 35 m²

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6.99 euros/m² utile en valeur janvier 2021

Des commerces d'une surface utile totale de 3 250 m² qui seraient loués 15 €/m² par mois.

II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 40 425 412 euros dont 8 456 251 euros pour la partie logements et 17 598 457 euros pour la résidence se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS	Résidence étudiante	Total logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière prévisionnelle	1 591 849	3 578 465	5 170 314	4 227 275	9 397 589
Travaux	5 779 197	11 852 237	17 631 434	8 429 048	26 060 482
Honoraires/Divers	1 085 205	2 167 755	3 252 960	1 714 381	4 967 341
TOTAL	8 456 251	17 598 457	26 054 708	14 370 704	40 425 412

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	PLS	Résidence étudiante	Total logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt travaux (40 ans)	2 524 312	10 640 031	13 164 343	-	13 164 343
Prêt foncier (60 ans)	1 788 376	2 398 426	4 186 802	-	4 186 802
Prêt PLS complémentaire	3 658 907	-	3 658 907	-	3 658 907
Subvention Ministères	240 000	-	240 000	-	240 000
Subvention principale État	-	487 580	487 580	-	487 580
Subvention Région	-	760 000	760 000	-	760 000
Subvention Ville de Paris	244 656	3 312 420	3 557 076	-	3 557 076
Prêt bancaire	-	-	-	14 370 704	14 370 704
TOTAL	8 456 251	17 598 457	26 054 708	14 370 704	40 425 412

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financeurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 36 logements (29 PLUS étudiants et 7 PLS),

Ministères : 22 logements (18 PLUS étudiants et 4 PLS),

Ville de Paris : 59 logements (48 PLUS étudiants et 11 PLS).

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 3 557 076 euros ;

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris