



Direction du Logement et de l'Habitat

**2023 DLH 334** - Réalisation, 4-12, avenue de la Porte de Vanves (14e) d'un programme de construction de 31 logements sociaux PLS par La RIVP - Subvention (2 291 747 euros).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est locataire emphytéote de l'ensemble situé 4-12, avenue de la Porte de Vanves (14<sup>e</sup>).

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 de places de stationnement de surface 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 de délibération concerne les conditions de réalisation des 53 logements PLS neufs localisés en extension du bâtiment 8. La réalisation de 22 logements ayant déjà été approuvée par le Conseil de Paris en 2021 (cf 2021 DLH 407), il s'agit de valider le principe et le financement des 31 logements complémentaires nécessaires à la réalisation de ce programme.

#### **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 vise à redonner vie au cœur d'îlot et à l'avenue de la porte de Vanves, à accroître la qualité de vie, à recréer de la mixité et à redynamiser le quartier. Grâce à la suppression des places de stationnement de surface, un cœur d'îlot verdoyant sera réalisé, et une nappe de locaux d'activités et commerces sera implantée en rez-de-chaussée d'un

bâtiment entièrement restructuré accueillant des logements étudiants et des logements familiaux remis à neufs.

Une construction nouvelle s'implantera en extension du bâtiment 8. Elle 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 îlots de chaleur urbains et améliorer la qualité de vie de tous.

Le lauréat du concours d'architecture, pour des raisons pratiques de vie du bâtiment, a proposé des évolutions significatives par rapport au projet projeté en 2021 :

- Réalisation d'un programme de logements familiaux PLS dans la partie neuve (en lieu et place du programme mixte PLS / résidence étudiante initialement envisagé) ;
- Réalisation de la résidence étudiante au sein de la barre existante, après restructuration lourde, afin d'apporter de la mixité sociale et fonctionnelle au cœur du patrimoine existant, et non plus en extension comme prévu initialement (cf délibération 2021 DLH 409 et 2021 DLH 407) ;
- Réalisation d'une réhabilitation Plan Climat ambitieuse des 63 logements PALULOS au sein de l'immeuble existant, comme prévu initialement (cf délibération 2023 DLH 334 qui sera présentée au même Conseil) ;
- Réalisation de 22 logements BRS en rénovant les logements au sein de l'immeuble existant (cf 2021 DLH 409).

## 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de construction neuve des 53 logements PLS devra être labellisé Effinergie et obtenir une certification NF Habitat HQE.

## 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera en tout 53 logements PLS, de typologies variées.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 14,18 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2023.

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération pour les 31 logements complémentaires est évalué à 12 452 541 euros (soit 5 787 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Charge foncière	2 332 899	2 332 899

Travaux	8 623 789	8 623 789
Honoraires/Divers	1 495 853	1 495 853
TOTAL	12 452 541	12 452 541

## 2°) Le financement

Pour les 31 logements complémentaires, le financement prévisionnel est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLS	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	7 964 682	<b>7 964 682</b>
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 836 112	<b>1 836 112</b>
Subvention Ville de Paris	2 291 747	<b>2 291 747</b>
Subvention Action Logement	360 000	<b>360 000</b>
<b>TOTAL</b>	12 452 541	<b>12 452 541</b>

## 3°) Les droits de réservation

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les co-financiers, les droits de réservation sur ces 31 logements complémentaires seront ainsi répartis :

- Préfecture de Paris : 9 logements ;
- Action Logement : 6 logements ;
- Ville de Paris : 16 logements

Ils s'ajoutent aux logements réservés pour les 22 logements déjà délibérés, portant le nombre total de réservation par réservataire à :

Préfecture de Paris : 16 logements ;

Action Logement : 6 logements ;

Ministères : 4 logements

Ville de Paris : 27 logements

En cas de modification du nombre de logements sociaux intégrés dans le programme, les droits de réservation accordés à la Ville de Paris ne pourront être inférieurs à 50 % du nombre final total de logements.

La garantie des emprunts liés à cette opération sera demandée ultérieurement au Conseil de Paris par la RIVP.

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 2 291 747 euros ;

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

La Maire de Paris