

GENTILLY RASPAIL 25



Nom du groupe : 195GE



Adresse de l'opération : 25 Avenue Raspail 94250
GENTILLY



Nombre de logements : 33



Phase : Etudes



Occupation intercalaire : Non



Travaux en milieu occupé : Non

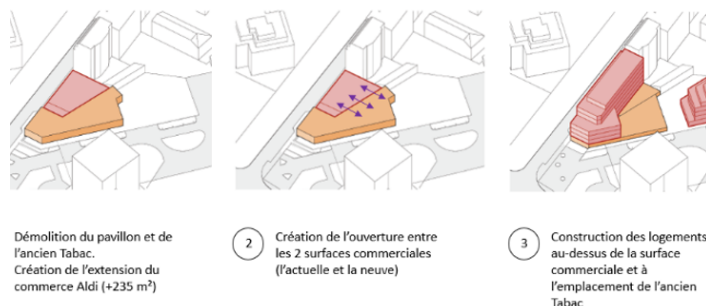
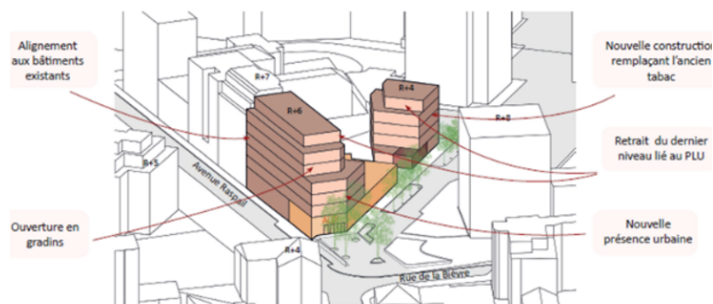


Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Oui



Travaux en opération tiroir : Non

Opération de construction neuve avec surélévation d'une construction existante, visant à la création de 33 logements, l'extension de la surface commerciale existante et la création de nouveau locaux



Contexte et enjeux du projet

Le projet de développement s'inscrit au sein de la Cité Victor Hugo dans la commune de Gentilly - Val-de-Marne. Cette résidence est propriété de Paris Habitat ; elle s'organise sur 3 parcelles représentant une surface cadastrale totale d'environ 18 800 m².

La résidence est organisée autour de vastes espaces extérieurs arborés appartenant à la Ville de Gentilly (environ 12.000 m²).

L'ensemble comporte :

- 566 logements familiaux ;
- 36 logements Habitation Confortable ;
- 6 commerces à RdC (Aldi, pharmacie, boulangerie, cordonnerie, etc.).

Ce projet de développement constitue une attente de la ville de Gentilly depuis de nombreuses années.

Le site de développement est localisé à l'entrée de la résidence, à l'angle de l'avenue Raspail et de la rue de la Bièvre. Il se déploie sur l'emplacement d'un local commercial Aldi, d'un plot occupé autrefois par un tabac, et sur une parcelle privée comportant un pavillon.

Les objectifs du projet sont :

D'opérer la démolition des constructions existantes : démolition du pavillon et du bâtiment B

D'organiser le réemploi des matériaux issus de la déconstruction,

? D'opérer une gestion responsable des matériaux et produits issus de la démolition,

? De réaliser la construction dans le respect des objectifs environnementaux de

la Paris Habitat et de la Ville de Gentilly

? Construction neuve de 33 logements répartis sur 2 plots :

- Bâtiment A : (26 logts) prévu sur la parcelle du pavillon et en surélévation du ALDI
- Bâtiment B : (7 logts) prévu au lieu et place du bâtiment de l'ancien tabac.

? Organiser la réalisation des travaux dans le cadre d'un milieu urbain dense en limitant autant que possible les nuisances subies par les riverains du chantier.



Typologie du projet à livrer

T2	12	46m2
T3	10	64m2
T4	10	79m2
T5	1	100m2
PLAI	11	
PLUS	4	
PLI	18	

Programme complémentaire



Commerce

1

643 SU

Programmes des travaux

Le projet vise à la construction de 2703 m² de surface utile et 2883 m² de surface de plancher.

La granulométrie de l'opération projetée prend en considération l'offre de logements actuelle sur le site (66% de T3 et T4) et intègre le financement envisagé des logements créés (50% de LI). Ainsi, une majorité de petits logements sont programmés (66% de T2 et T3).

La surface alimentaire étendue à Rdc du bâtiment A à la demande de l'exploitant actuel (Aldi) contraint les espaces dédiés à l'habitation. Une surface minimale de vente de 700 m² + 20 m² de locaux annexes (four à pain, bureau, surface monte-charge...) doit être obtenue et la géométrie des espaces doit être la plus orthogonale possible. Les espaces dédiés aux réserves et au personnel peuvent être organisés au sous-sol. Cette demande suppose que les surfaces

dévolues aux locaux communs à RDC de la partie logements soit rationalisée (locaux vélos/poussettes).

Sur le bâtiment B, il sera prévu à RDC :

- Un local Paris Habitat s'une surface estimées à 47m²
- Un local d'activité / commercial d'une surface estimée à 70m²



Planning

Dépôt Permis	Mars 2027
Obtention Permis	Juil. 2027
AAPC Travaux	Nov. 2027



Volet environnemental

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

Energie principale chauffage	
Certification	NF Habitat
Profil Cerqual	
ENR	Non
Réemploi	Non
Intervention sur les espaces verts	Non



Concertations

Contribution locataires	Non
Réhabilitation augmentation loyer	0.0€/m² SCO