

Résidence de la Porte Brancion



Nom du groupe : 115 PB



Phase : Montage



Adresse de l'opération : 1-3 avenue de la Porte Brancion
75015 Paris



Occupation intercalaire : Non



Programme : Amélioration du cadre de vie



Travaux en milieu occupé : Non



Travaux : Réhabilitation plan climat / Amélioration de la qualité de service / Restructuration lourde / Neuf



Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Oui



Année de construction : 1955



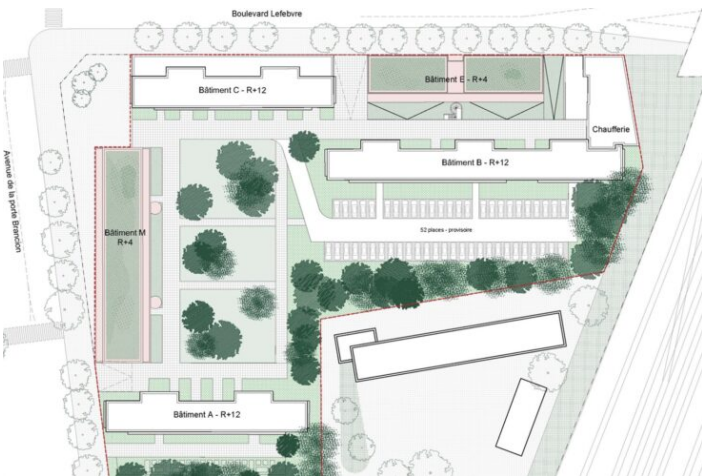
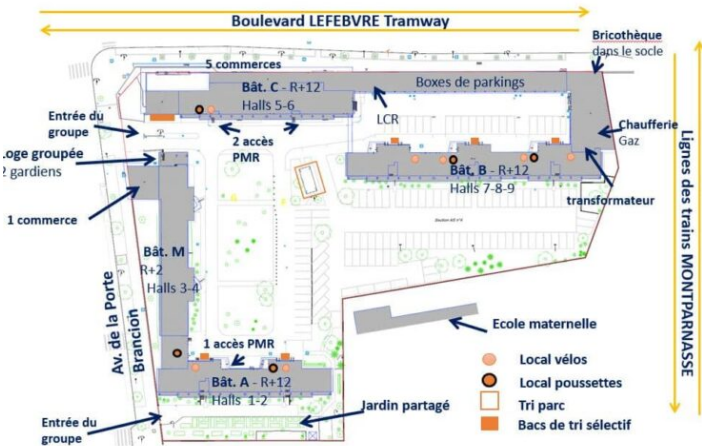
Travaux en opération tiroir : Non



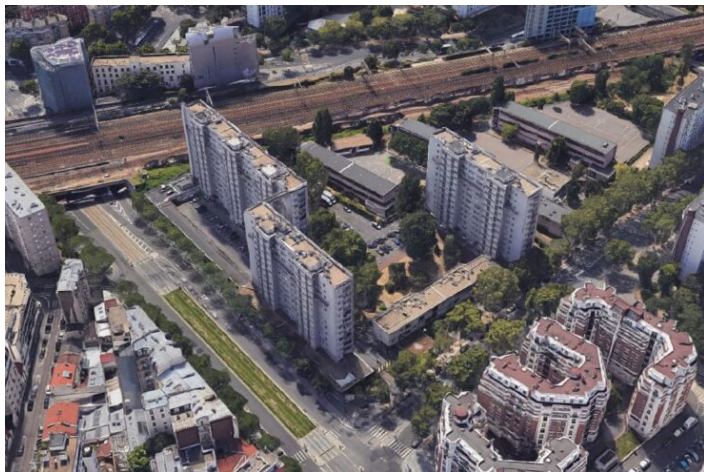
Nombre de logements : 338

Le groupe de la Porte de Brancion est bâti sur un terrain d'une superficie totale de 11 594 m². Bordé au Nord par le Bd Lefebvre et à l'Ouest par l'avenue de la Porte de Brancion, il est enclavé à l'Est par les voies ferrées de Montparnasse et au Sud par des équipements scolaires (écoles maternelle et primaire). La desserte en transports est assurée par le tramway T3a (station Brancion) ou par le métro ligne 13 (Porte de Vanves). Le groupe Porte de Brancion, construit en 1955, comporte 281 logements répartis sur trois barres R+12 dites A, B et C et une barre R+2 dite M avec un total de 9 cages d'escaliers. Cet ensemble immobilier comprend aussi un cœur d'îlot occupé par un Espace Vert Protégé de 2300m² et 121 places de stationnement extérieurs. Aussi il est composé de 19 boxes de parking bordant le Boulevard Lefebvre (mur aveugle). Le total de places de stationnement est de 140. Dans cet ensemble existe la présence de 6 locaux d'activités : 5 locaux d'activité dans le boulevard Lefebvre en continuation des boxes existantes et 1 dans la continuité de la barre M situé dans l'avenue

de la Porte de Brancion. Le site accueille une Bricothèque, portée par l'association l'Armée du salut, s'inscrit dans un projet plus large de ressourcerie et de bricothèque pour le 15e. L'implantation de ce local associatif sur site est à prendre en compte pour le développement du projet.



- ✓ **Améliorer les performances énergétiques des bâtiments** et maîtrise des dépenses énergétiques
- ✓ **Améliorer la qualité d'usage des logements**: pièces de bain, cuisine, sanitaire), électricité, gestion des or ménagères.
- ✓ **Favoriser la biodiversité et l'îlot de fraîcheur** par le caractère paysager du site
- ✓ **Améliorer la qualité de service de la résidence** : acc communs extérieurs et intérieurs, etc.
- ✓ **Améliorer l'attractivité du site et diversifier l'offre d**
 - Proposer une **offre nouvelle** avec environ **étudiants et 24 logements familiaux en bail**
 - Revitaliser et créer une offre d'activités é associatives permettant de conforter la résidence dans le quartier.



ARCHITECTES : TVK ARCHITECTES / MALLET MORALES
ARCHITECTES

PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

BETS : IGREC / INGÉNIERIE FLUIDE, CFO/CFA / VPEAS / EVP
INGENIERIE - BET STRUCTURE / APRES LA PLUIE PAYSAGISTES
/ STM / CYCLE UP / INGEPREV / VILLE OUVERTE

PATRIMOINE : 1950-1960

PSP : 8

ORIGINE PROJET : PSP 2019-2028

Contexte et enjeux du projet

- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments existants et la qualité d'usage des logements.
- Favoriser la biodiversité et l'îlot de fraîcheur par le renforcement du caractère paysager du site.
- Améliorer la qualité de service de la résidence.
- Diversifier le peuplement:
 - Amélioration de l'attractivité de la résidence
 - Production d'une offre nouvelle en logements spécifique et BRS.
 - Création d'une offre d'activité économique et associative avec la construction d'un socle qui permet d'accentuer la centralité de la résidence dans le quartier.



Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	83
T2	66
T3	99
T4	56
T5	28
PLUS	56
BRS	24
PALULOS	258



Commerces

10

Programmes des travaux

PROGRAMME REHABILITATION PLAN CLIMAT

Changements des menuiseries extérieures

Prévoir des occultations pour toutes les menuiseries extérieures.

Refaire la toiture

Refaire la façade avec un ravalement ITE

Changement de la Chaufferie (CHF/ECS)

Changement des émetteurs pour le chauffage

Création d'une ventilation VMC

Remplacer des colonnes EU, EV et EP

Remplacement de blocs sanitaires

Rénovation des zones communes (halls et escaliers): Peinture, sols, plafonds, électricité.

Rénovation des zones communes (escaliers et paliers): changements des portes palières pour portes PF30, ouverture en haut de l'escalier pour désenfumage.

Mise en sécurité de l'électricité des logements.

Fermeture des balcons avec une menuiserie extérieure et une allège qui respecte le règles incendie

PROGRAMME AQS et Ilot de Fraicheur

Rénovation des parties communes

Création de nouveaux locaux communs : locaux vélos, OM...

Création du désenfumage des cages d'escalier

Création de halls traversants, y compris création de rampe

Embellissement des halls et circulations communes

Révision des cabines d'ascenseur, y compris réfection des cabines intérieures et révision / mise aux normes de la machinerie

Remplacement des colonnes EU, EV et EP

Suppression de 121 places de parking en surface

Désimperméabilisation des sols occupés aujourd'hui par le parking en surface

Création des nouveau espaces verts et des nouveaux cheminements

Gestion des eaux grises et de pluie à la parcelle pour arrosage et alimentation des chasses d'eaux, lave-vaisselle et lave-linge

Création de la pleine terre pour végétaliser en strate basse et haute

PROGRAMME LOGEMENTS SPECIFIQUES: 56 logements étudiants + commerces

Démolition des 19 boxes de stationnement

Fondations par pieux

Mode constructif bois avec planchers mixtes bois-béton

Mise en œuvre de menuiseries extérieures bois + occultations

Aménagement paysager des toitures jardins, inclus arrosage

Prestation de finitions intérieures "standard" sans décoration spécifique

Espaces communs livrés en blanc hors mobiliers agencement - hors équipements

Travaux dans les commerces livrés bruts

Réhabilitation complète du local loué à l'Armée du Salut en milieu vide

PROGRAMME LOGEMENTS BRS : 24 logements BRS + commerces

Curage des existants

Reprise en sous œuvre pour création d'une surélévation

Construction d'une surélévation avec un mode constructif bois avec planchers mixtes bois – béton

Mise en œuvre de menuiseries extérieures bois + occultations

Remplacements de 100% des menuiseries existantes + occultations

Aménagement paysager des toitures jardins, inclus arrosage
Mise en œuvre d’une isolation thermique par l’extérieure
Isolation des planchers bas sur caves
Création du désenfumage des cages d’escalier
Création de halls traversants, y compris création de rampe
Embellissement des halls et circulations communes, y compris remplacement des équipements techniques
Révision des cabines d'ascenseur, y compris réfection des cabines intérieures et révision / mise aux normes de la machinerie
Hors travaux de mise aux normes des éléments de serrureries
Prestations de finitions intérieures "standard" sans décoration spécifique



Budget global de l'opération

RCP

Budget global	24 289 683 €
Budget global par logement	71 863 €

LOGEMENTS ETUDIANTS

Budget global	9 603 080 €
Budget global par logement	28 411 €

AQS

Budget global	1 972 000 €
Budget global par logement	5 834 €

IDF

Budget global	2 243 000 €
Budget global par logement	6 636 €

BRS

Budget global	11 321 628 €
Budget global par logement	33 496 €



Planning

Année de financement	Juin 2024
AAPC Moe	Avr. 2024

Notification marché Moe	Nov. 2025
Dépôt Permis	Mai 2027
Obtention Permis	Nov. 2027
Vote et résultat	Avr. 2027 %
AAPC Travaux	Nov. 2027
OS travaux	Nov. 2028
Livraison	Nov. 2031



Volet environnemental

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

Energie principale chauffage	/ Collectif Gaz
Certification	NF Habitat
Label	BBC Effinergie Rénovation Label BBCA
Réemploi	Oui
Intervention sur les espaces verts	Oui
Support de la végétalisation	Pleine terre
Surfaces végétalisation créées	4000 m ²
Surfaces désimperméabilisées	4000 m ²
Nombre arbres initial	12
Agriculture urbaine/Jardins partagés	Oui
Existence d'un espace vert protégé	Oui



Concertations

Association de locataires	Amicale	
Taux loyer moyen T1	Avant travaux 3.75€/m² SCO	Après travaux 3.99€/m² SCO
Taux loyer moyen T2	Avant travaux 3.75€/m² SCO	Après travaux 3.99€/m² SCO
Taux loyer moyen T3	Avant travaux 3.75€/m² SCO	Après travaux 3.99€/m² SCO

Taux loyer moyen T4	Avant travaux 3.75€/m² SCO	Après travaux 3.99€/m² SCO
Taux loyer moyen T5+	Avant travaux 3.75€/m² SCO	Après travaux 3.99€/m² SCO
Contribution locataires	Oui	
Réhabilitation augmentation loyer	0.24€/m² SCO	