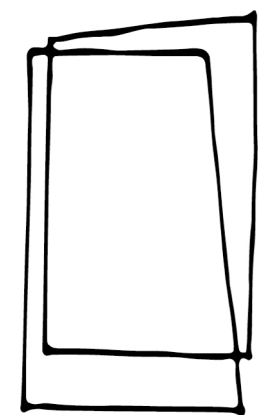


GORKI

177 Bd Maxime Gorki, Villejuif 94800

20 mars 2025

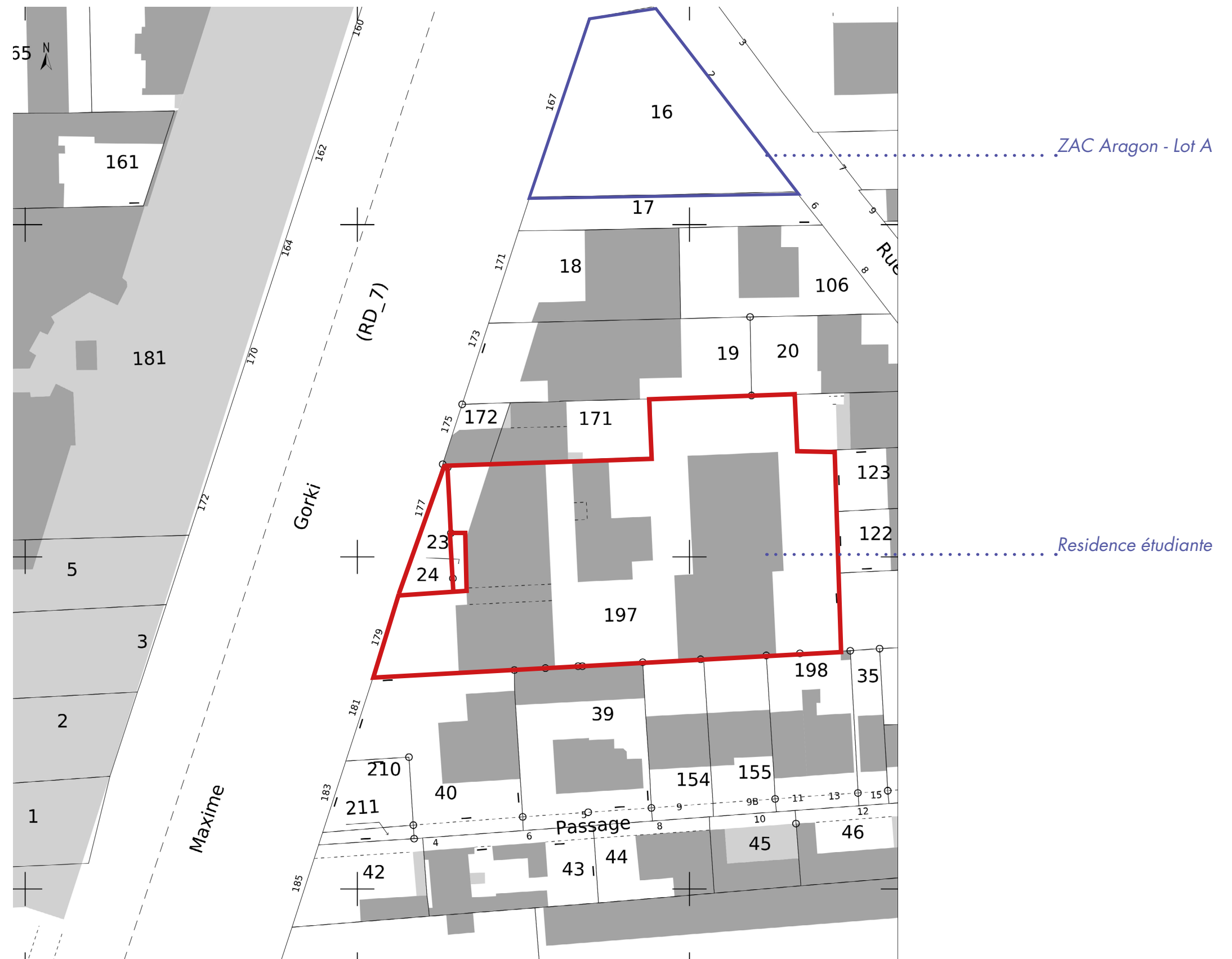
RÉUNION PUBLIQUE



EXISTANT

PLAN CADASTRAL

EXISTANT



Parcelle 197 - 23&24 - Feuille 000 AZ 01 - Commune : VILLEJUIF (94)

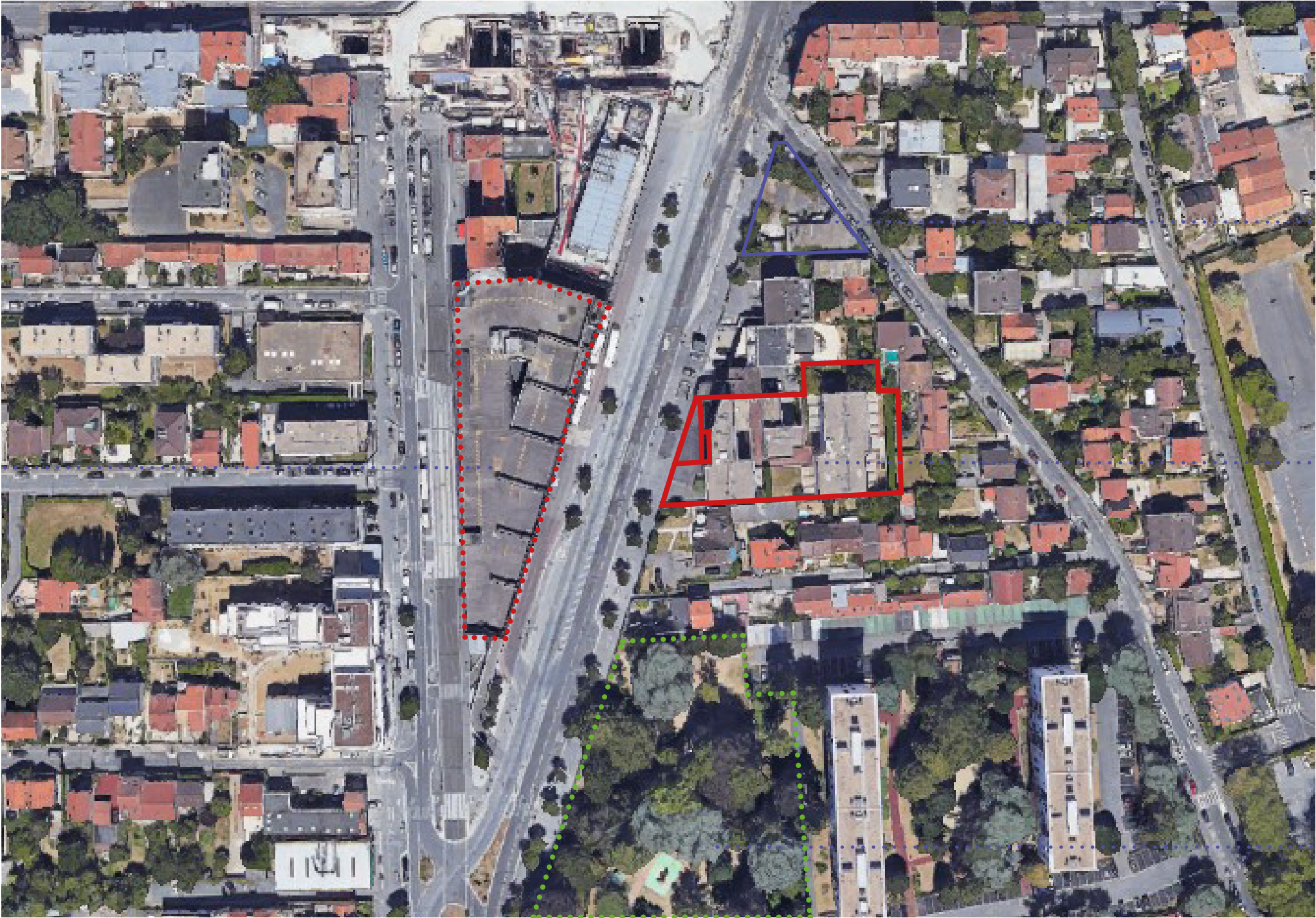
ATTENTIFIMMO X OLA

VUE AERIENNE

177 BD MAXIME GORKI

EXISTANT

Parking Villejuif Louis
Aragon



LOT A

Résidence étudiante

Parc Normandie-Niemen

VUE AÉRIENNE

EXISTANT

UNE RÉSIDENCE AU CROISEMENT DE PLUSIEURS ÉCHELLES



VUE AÉRIENNE

UNE RÉSIDENCE AU CROISEMENT DE PLUSIEURS ÉCHELLES

EXISTANT

Parking Villejuif Louis Aragon



Tissu Pavillonnaire

VUE AÉRIENNE

EXISTANT

UNE RÉSIDENCE AU CROISEMENT DE PLUSIEURS ÉCHELLES

Bâtiment R+11

Parc Normandie-Niemen

Tissu pavillonnaire

Bâtiment R+3 + comble



CONTEXTE

PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT

EXISTANT



DEPUIS LE BOULEVARD MAXIME GORKI



EN CŒUR D'ÎLOT



CONTEXTE

PHOTOGRAPHIE DE L'EXISTANT DEPUIS LA RUE JEAN LURÇAT

EXISTANT

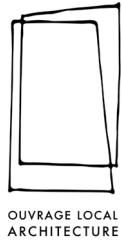
Bâtiment A

Bâtiment B





Lokora, société familiale de gestion de résidences étudiantes
16 résidences en gestion dans toute la France
Représentée par Clément Pitton



Atelier OLA, Architectes
Agence fondée par Erwan Le Nay et Louis Magny

LA RÉSIDENCE

141 logements construits en 1998

Reprise de la gestion de la résidence par Lokora en 2021

- Hébergement à vocation sociale, exclusivement pour la population étudiante
- Démarrage des travaux de rénovation intérieure de la résidence en 2021
- Création d'un service de laverie
- Création d'un espace commun

Présence permanente :

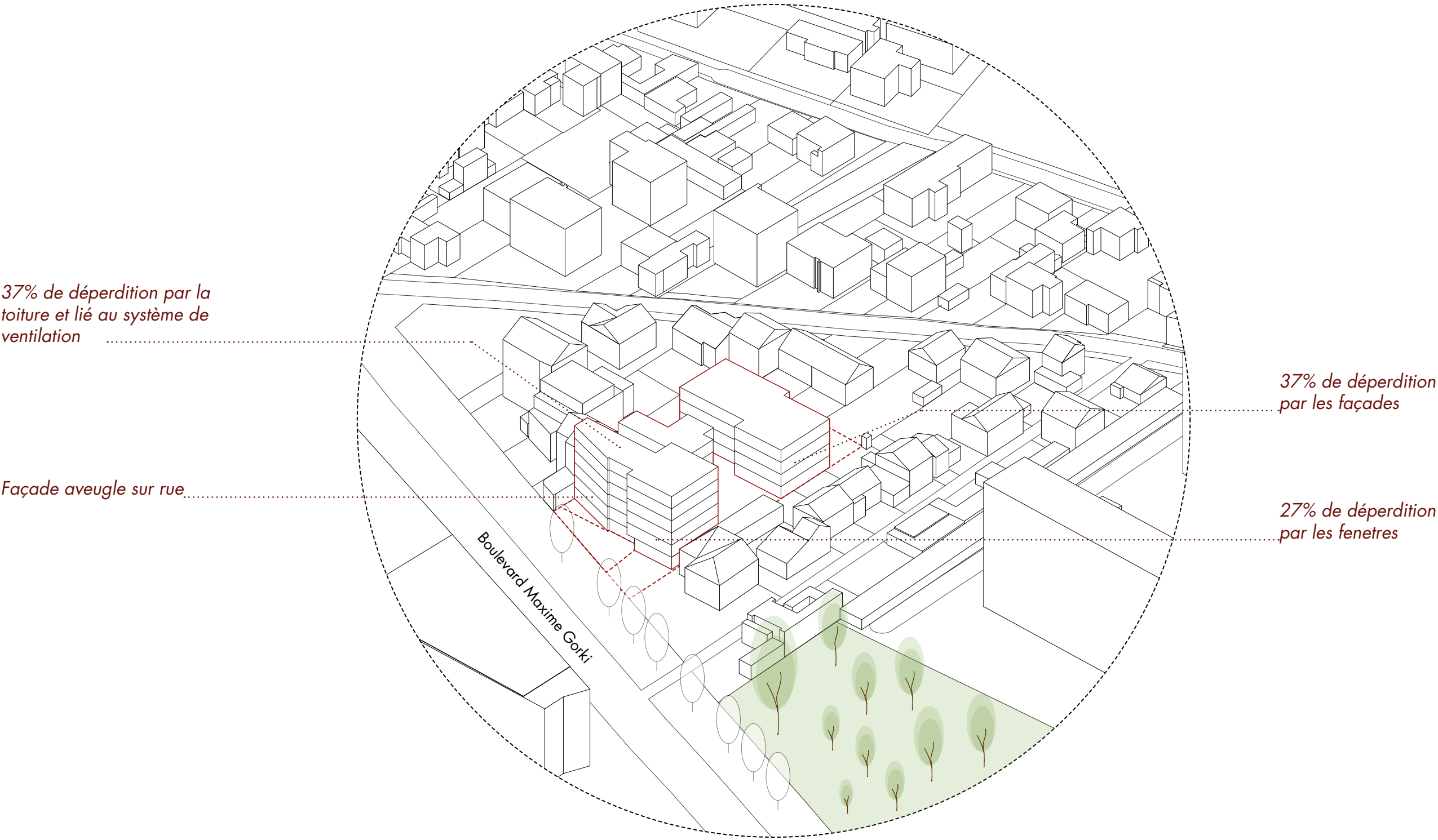
- d'une gestionnaire ;
- d'un technicien ;
- d'un agent d'entretien.

100 % des logements occupés, dont 85 % par des étudiants de Villejuif

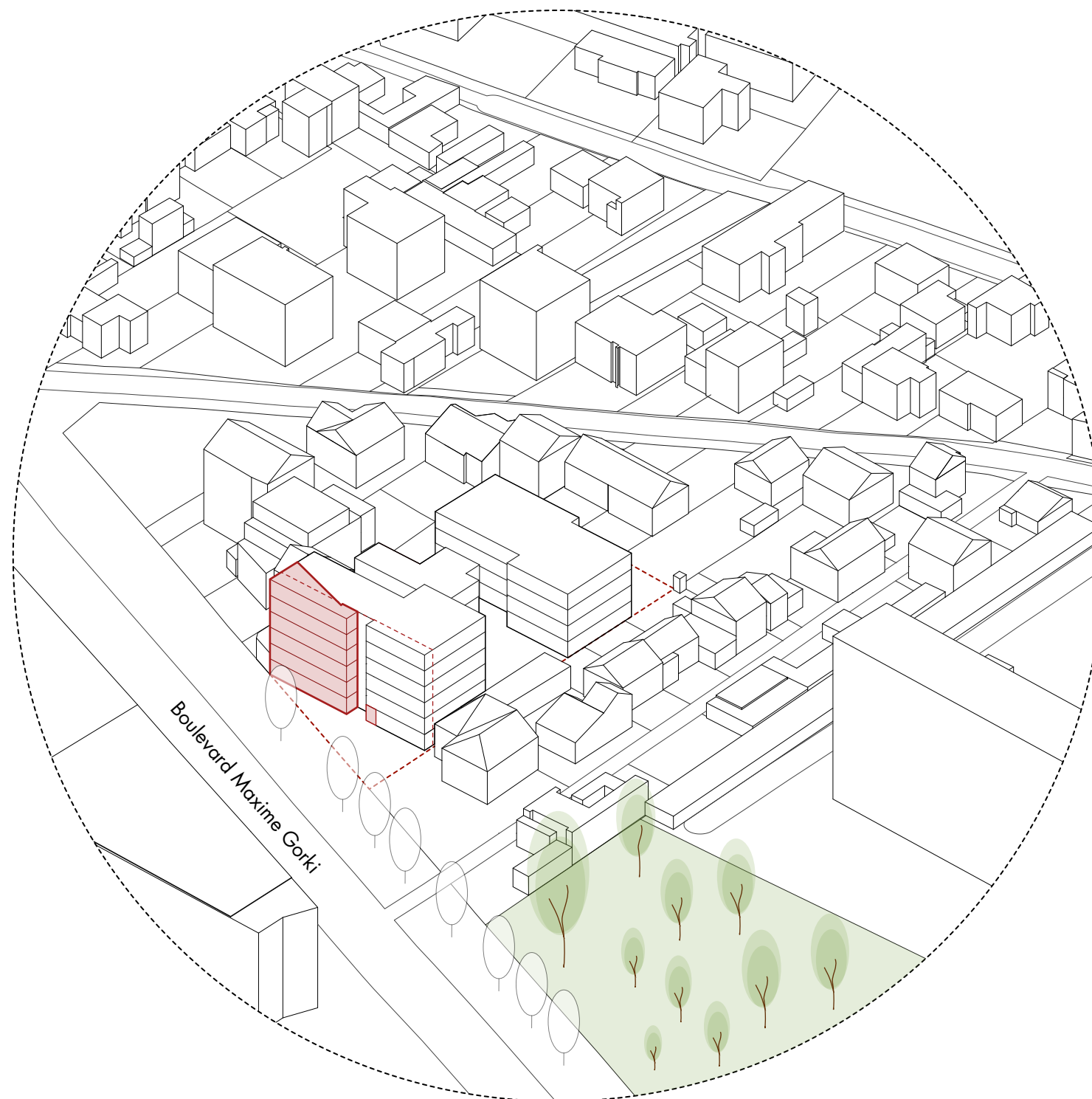
Appartements : 750 € | Toutes charges comprises

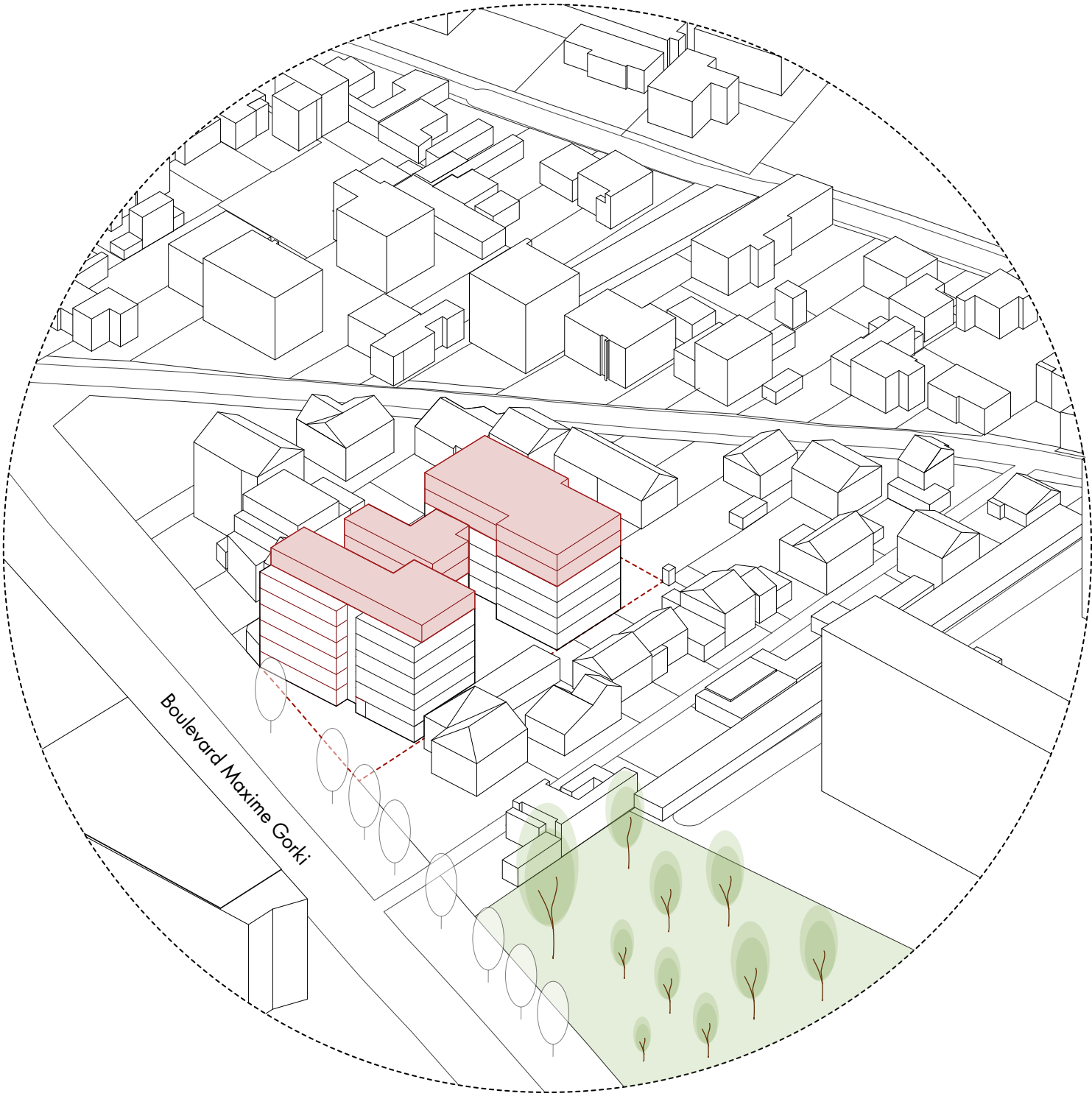


ÉTAT EXISTANT - DEUX CONSTATS



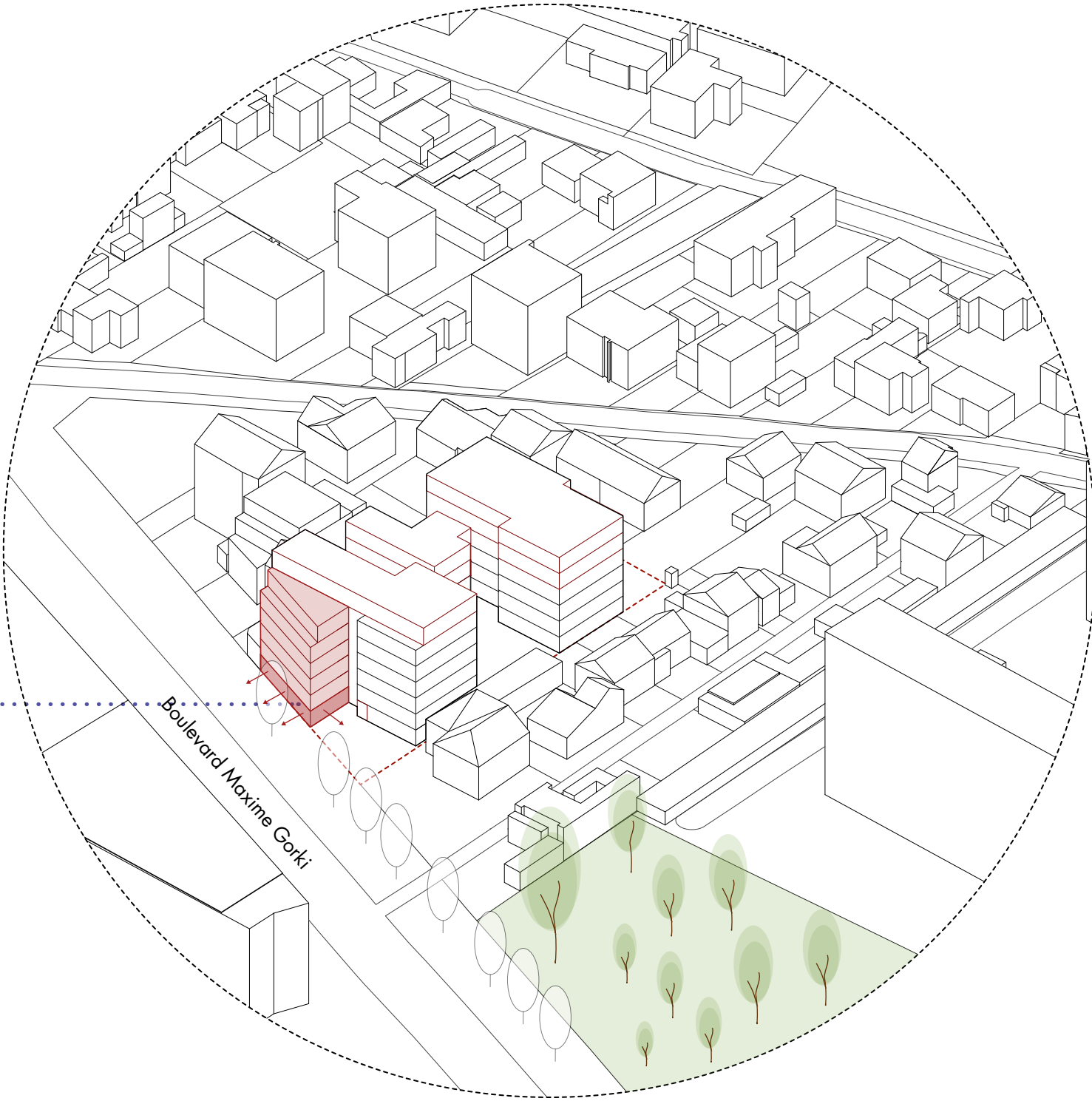
PROJET



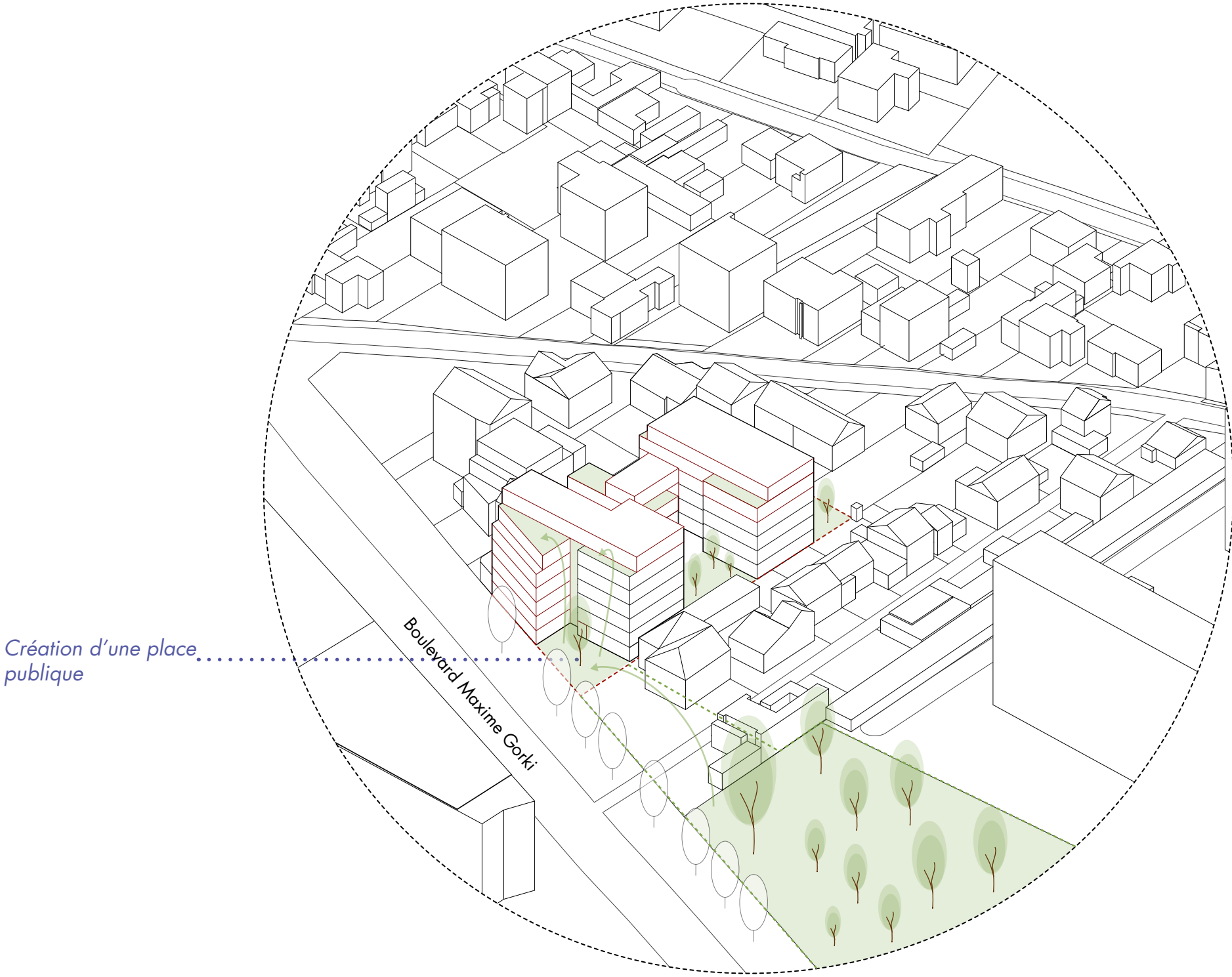


CRÉATION D'UNE FAÇADE SUR RUE

Création d'un alignement à la rue
et d'un linéaire commercial



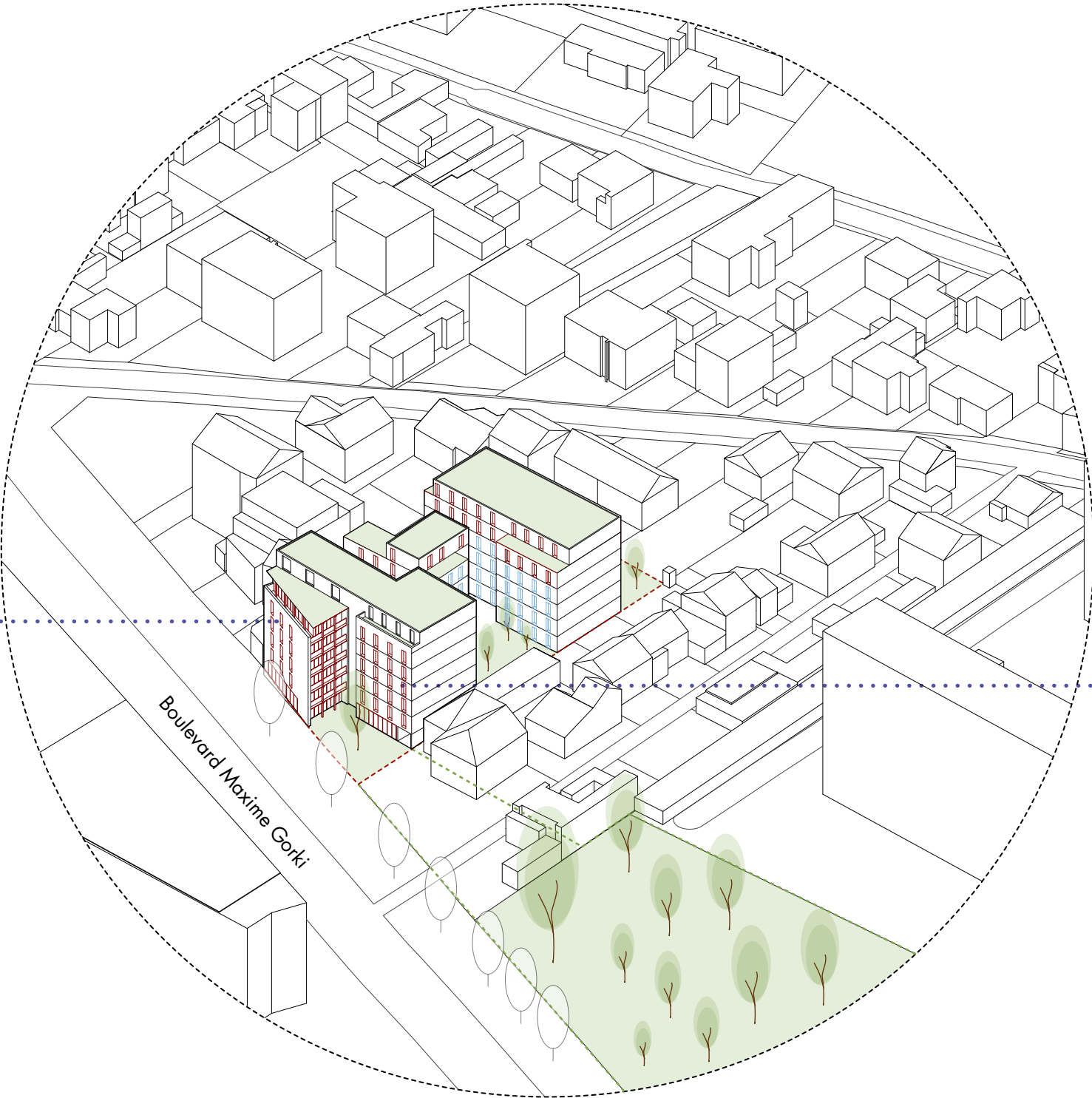
CRÉATION D'ESPACES VERTS FONCTIONNELS ET DE TOITURES VÉGÉTALISÉES



CRÉATION DE NOUVELLES FAÇADES

Création de deux nouvelles
façades ouvertes sur la ville et
sur le parc.

Modification de la façade existante



UN NOUVEAU BÂTIMENT

PERSPECTIVE DEPUIS LE BOULEVARD

PROJET



ATTENTIFIMMO X OLA

CRÉATION DE PLUSIEURS STRATES VÉGÉTALES

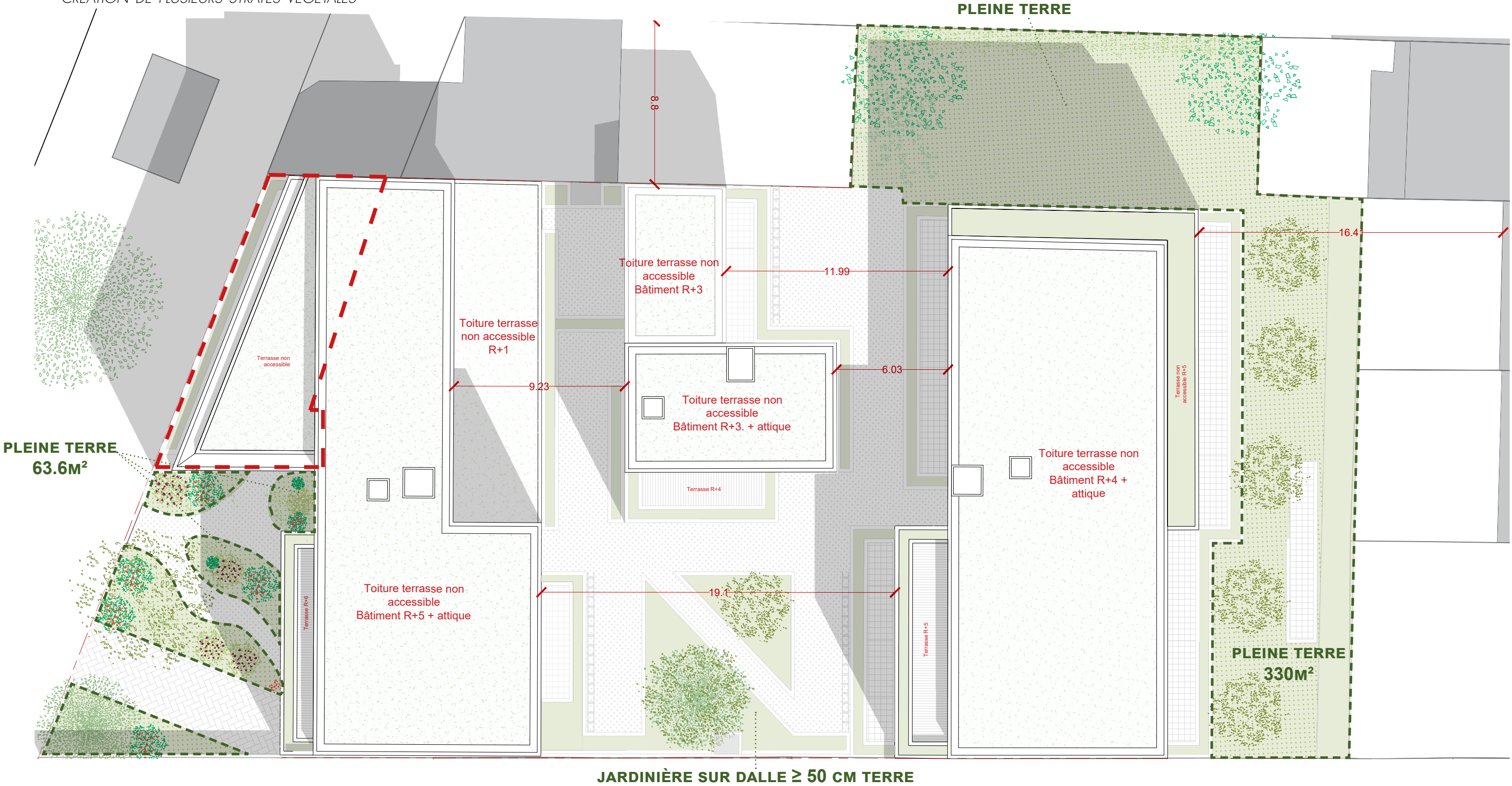


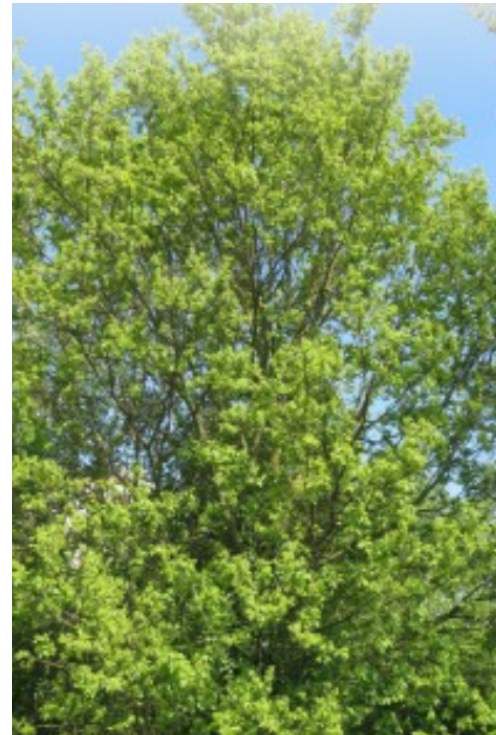
	Tableau de surface des espaces verts			
	Existant	Projet	Total	
Pleine terre	330 m²	63,6 m²	393,6 m²	coef 0,2
E.V Toiture	0 m²	767 m²	153,4 m²	
E.V >50cm	161 m²	10,4 m²	102,84 m²	coef 0,6
E.V	426,6 m²	223,9 m²	649,84 m²	

PALETTE VÉGÉTALE: ARBRES EN PLEINE TERRE ET ARBUSTES EN JARDINIÈRES

Strate haute et moyenne en pleine terre



Amelanchier lamarckii



Acer campestre



Alnus glutinosa



Betula pendula



Salix purpurea nana

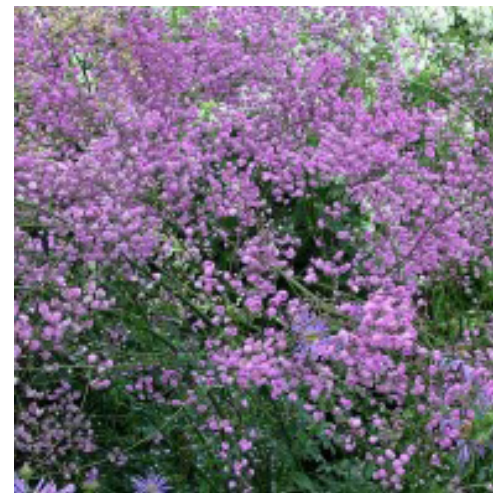
Séquence d'accueil et strate basse pour jardinière



Angelica archangelica



Deschampsia cespitosa



Thalictrum hewitts

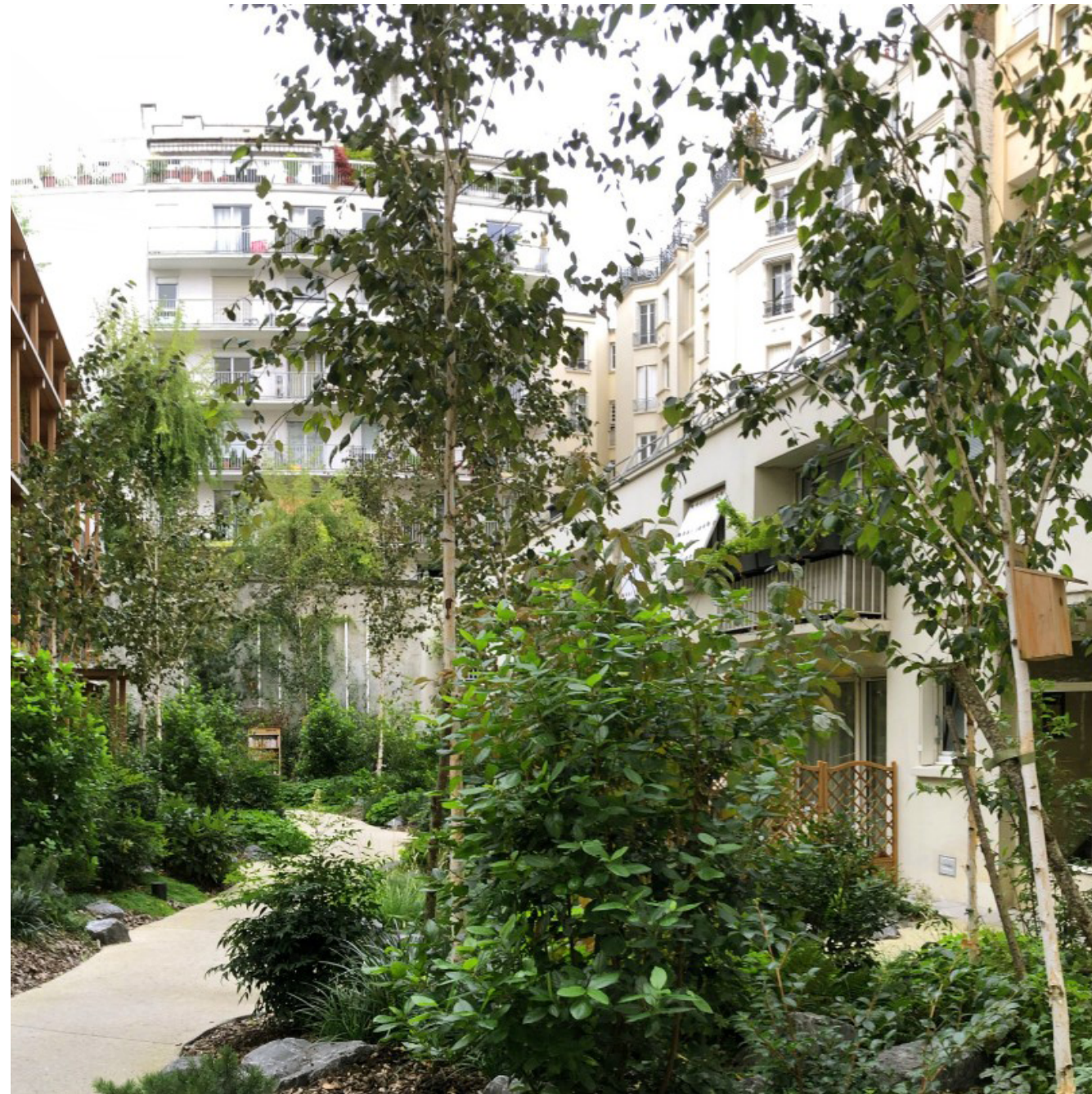


Astilboides tabularis



Lychnis flos cuculis

RÉFÉRENCES - CRÉATION D'UNE VÉGÉTATION MIXTE DENSE À L'ENTRÉE DE LA RESIDENCE



LOGEMENTS - MARS ARCHITECTURE

ESPACES EXTÉRIEURS

JARDINIÈRES - SUPPORT DE VÉGÉTATION ET D'ASSISES

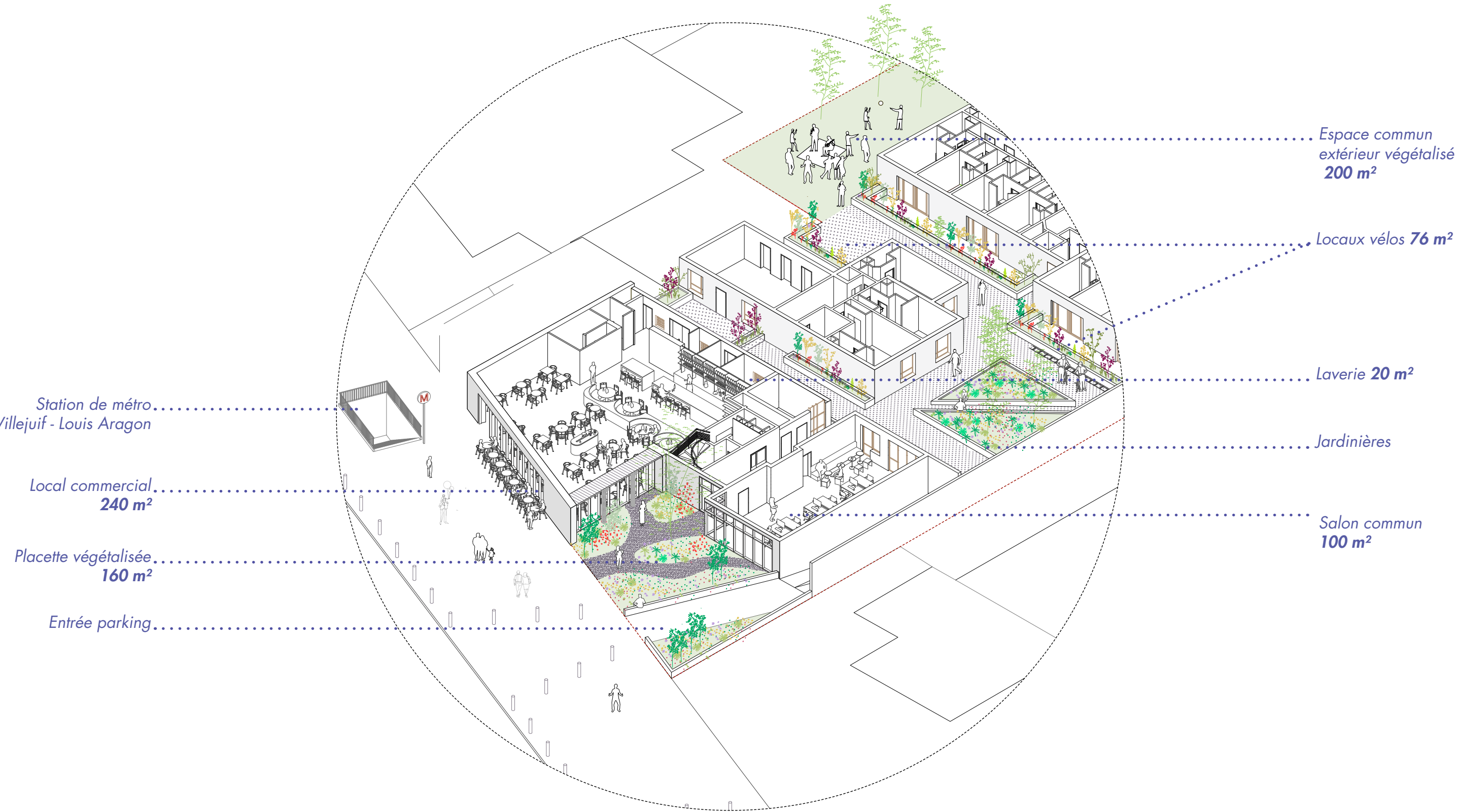
REFERENCES



RÉSIDENCE ÉTUDIANTE - LAN



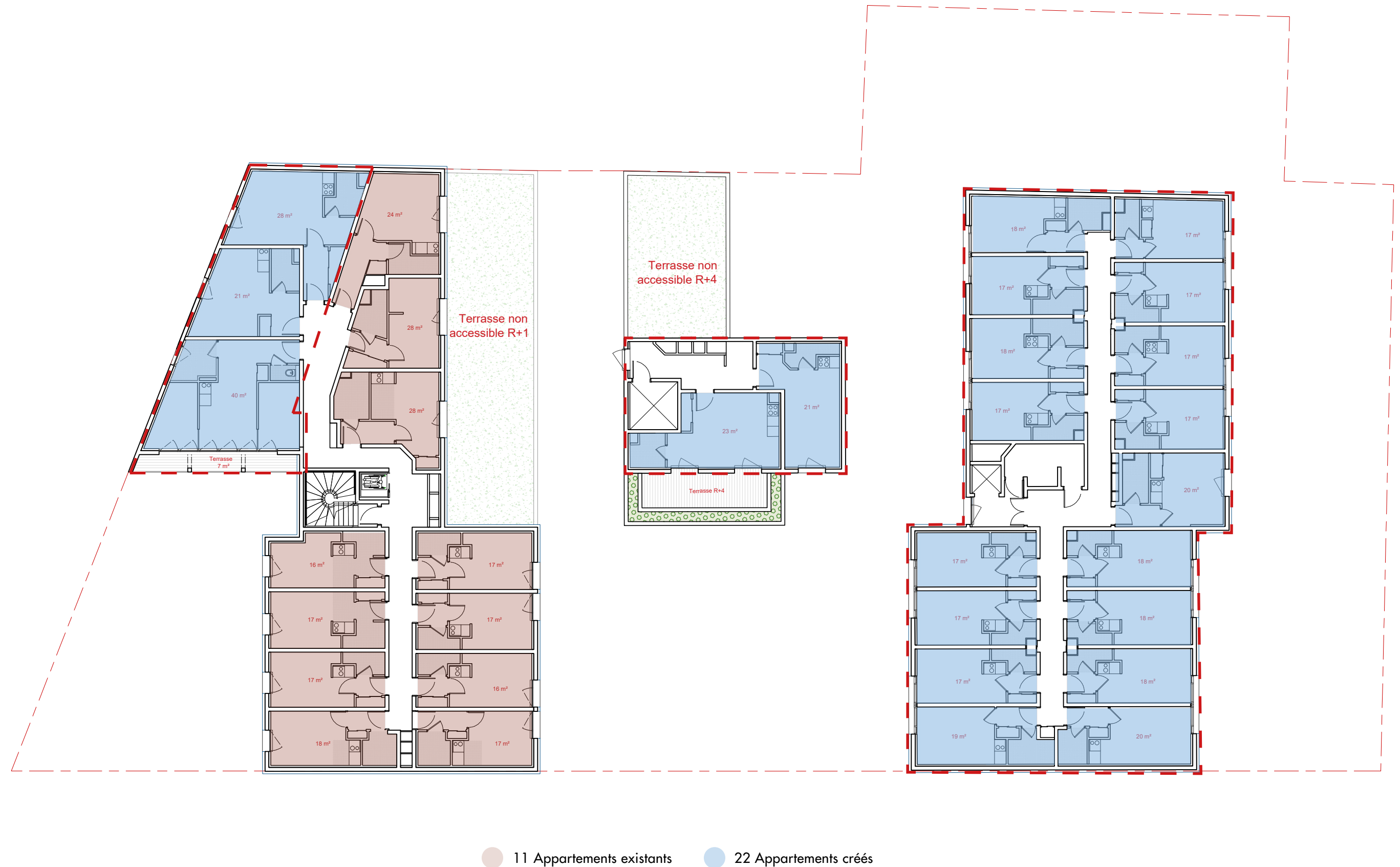
AXONOMÉTRIE SUR RDC



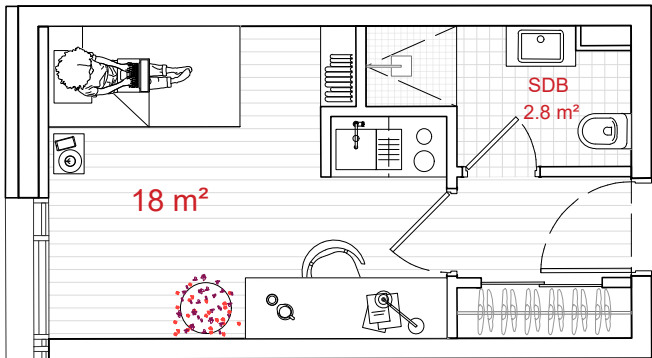
PLAN ETAGE R+4

CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR LES ÉTUDIANTS

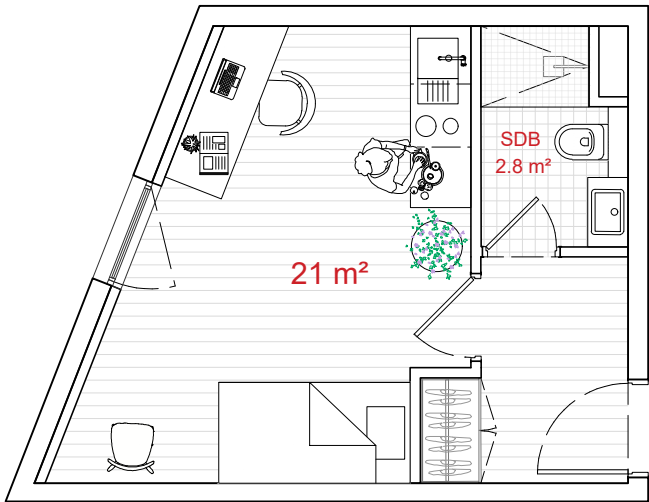
PROJET



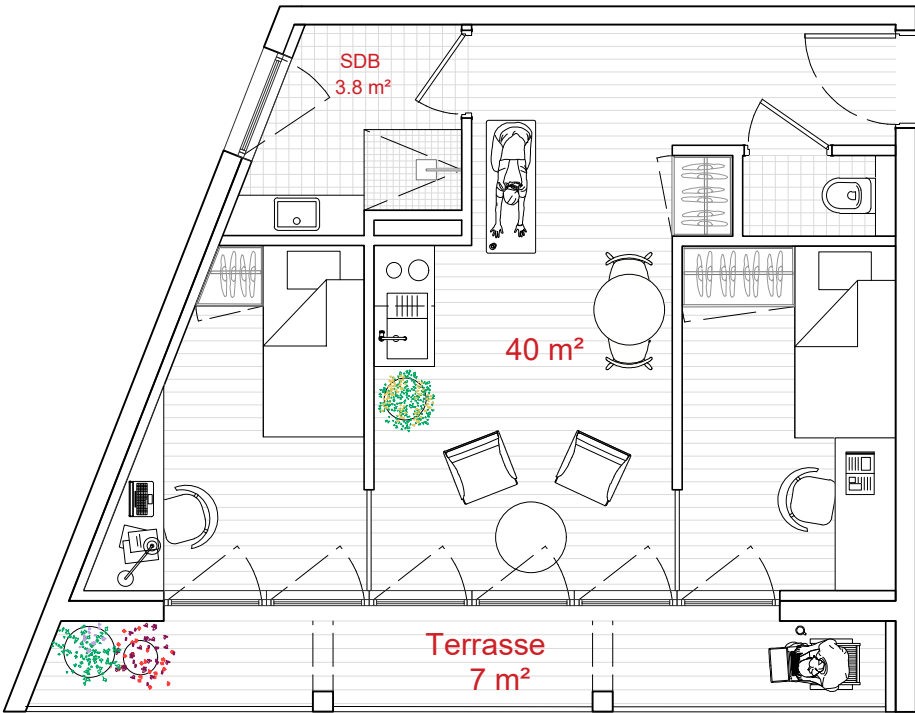
ATTENTIFIMMO X OLA



Studio existant dupliqué | 18 m²



Studio créé bâtiment A | 21 m²

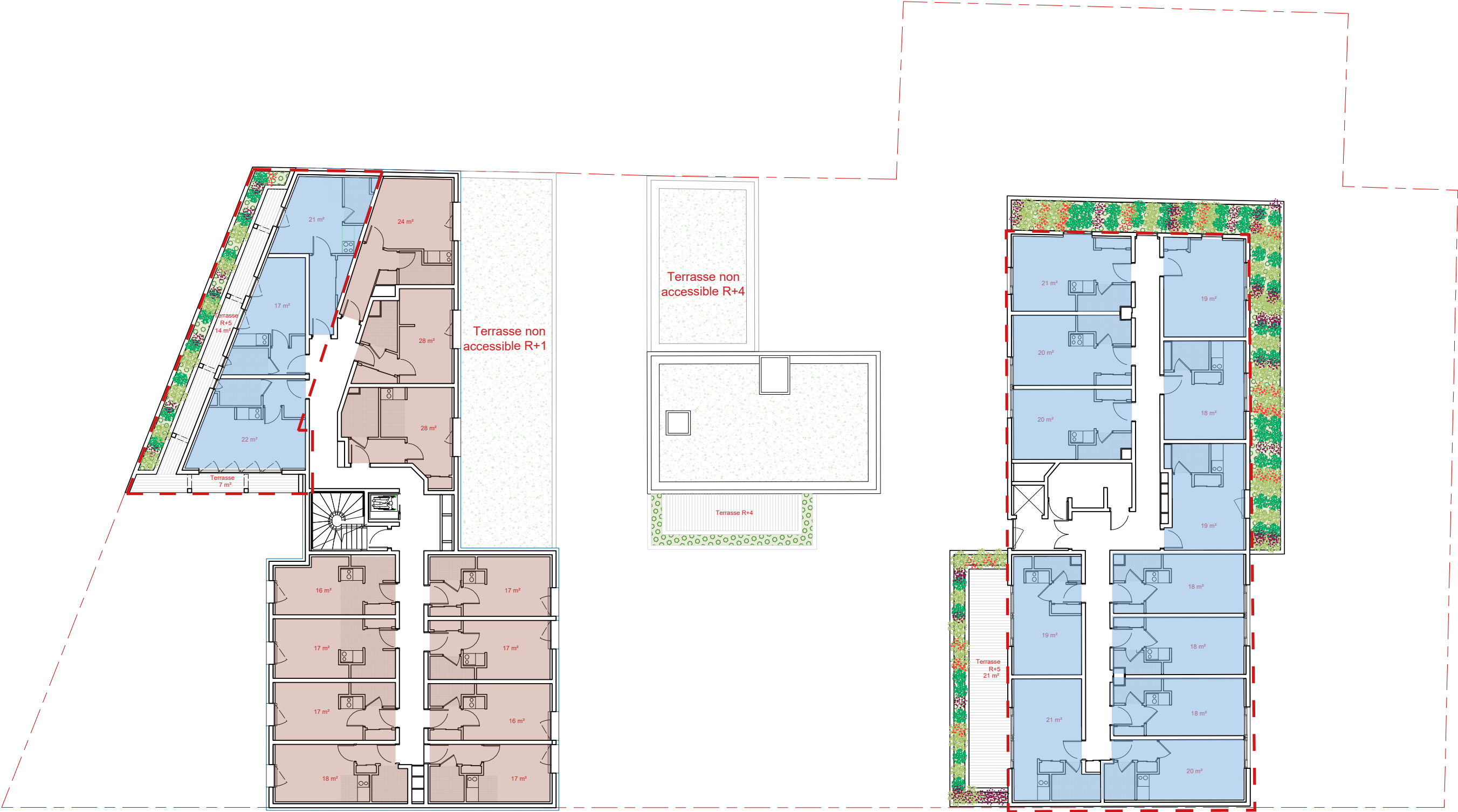


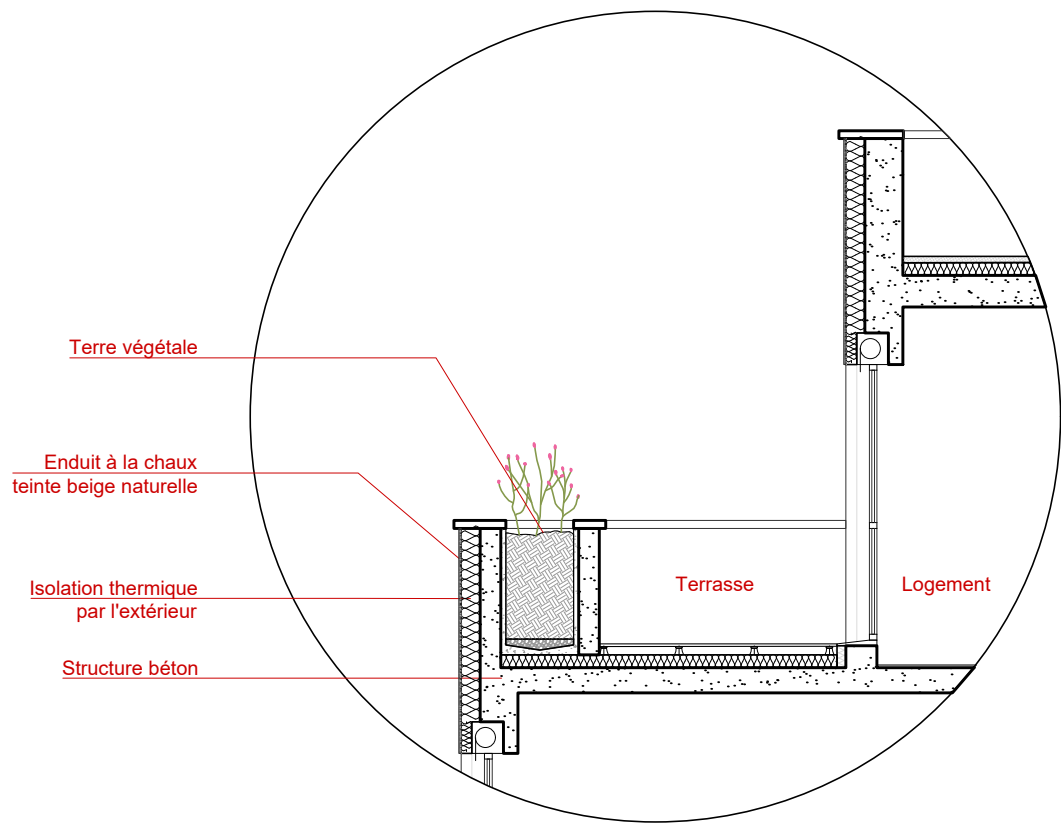
Colocation créée bâtiment A | 40 m²

PLAN ETAGE R+5

ECHELLE 1:200

PROJET



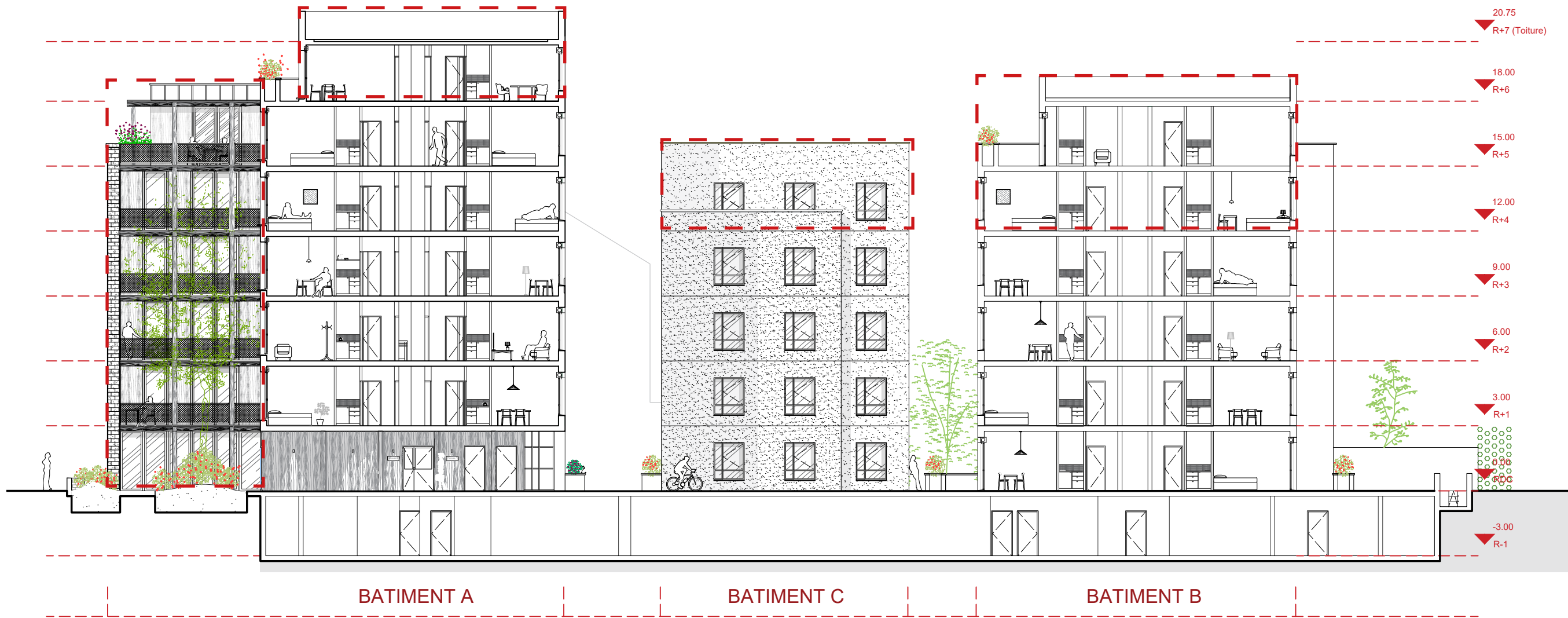


VOLET ÉNERGÉTIQUE

PROJET

OBJECTIFS :

- Amélioration des performances énergétiques globales et individuelles de la résidence
- Réduction des consommations et des émissions de CO2.



Isolation thermique par l'extérieur (ITE) :

- Réduction des déperditions thermiques.
- Amélioration du confort des habitants.
- Utilisation d'isolants naturels

Végétalisation de la parcelle

Remplacement des menuiseries extérieures :

- Étanchéité à l'air renforcée.
- Meilleures performances thermiques.
- Agrandissement des petites fenêtres

Création de protections solaires

- Épaississement de la façade
- Intégration de stores extérieurs

Modernisation des systèmes :

- Chauffage : Installation d'un système performant et durable.
- Ventilation : Optimisation pour un air sain et des économies d'énergie.
- Système de chauffe eau : remplacement des ballons d'eau chaude existant pour modernisation.



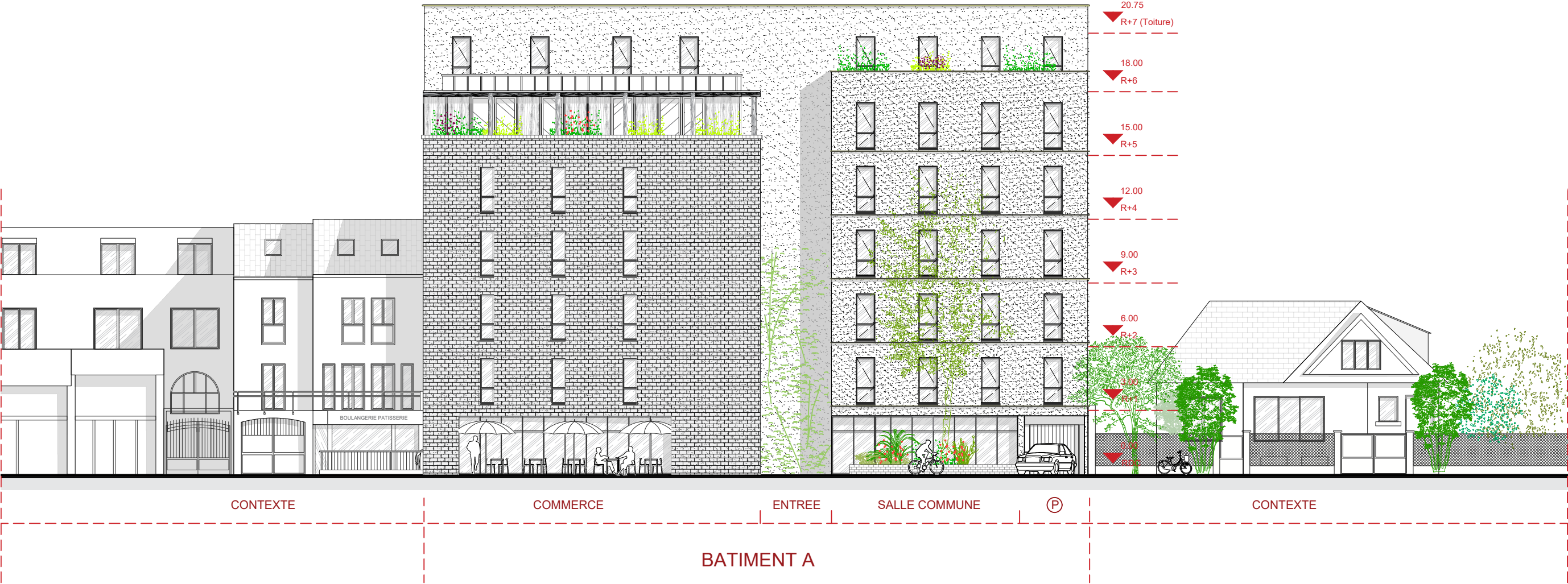
MERCI



ANNEXES

	Nov -24	Dec -24	Jan -25	Fev -25	Mar -25	Avr -25	Mai -25	Juin -25	Juil -25	Aoû -25	Sep -25	Oct -25	Nov -25	Dec -25	Jan -26
Démarrage de l'esquisse															
Présentation Mairie															
Concertation publique															
Fin des études techniques															
Dépot Permis de Construire															
Démarrage travaux															





	Ensemble de l'opération					
	Existant		Projet		Total	
	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP
RDC	22	651,6 m²	0	103,2 m²	22	754,8 m²
R+1	33	598,8 m²	3	85,1 m²	36	683,9 m²
R+2	33	598,8 m²	3	85,1 m²	36	683,9 m²
R+3	31	564,2 m²	5	122,7 m²	36	686,9 m²
R+4	11	197,9 m²	22	434,1 m²	33	632 m²
R+5	11	197,9 m²	15	290,1 m²	26	488 m²
R+6	0	0 m²	11	194,5 m²	11	194,5 m²
Total	141	2809,2 m²	59	1320,8 m²	200	4130 m²
Commerces	0	0 m²	1	235 m²		258 m²
Local vélo	0	0 m²	3	76 m²		43 m²
Espaces communs	1	145 m²		(-39m²)		106 m²

TABLEAUX RÉCAPITULATIF

PROJET

TABLEAUX DE SURFACE

	Bâtiment A					
	Existant		Projet		Total	
	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP
RDC	0	250,7 m²	0	103,2 m²	0	353,9 m²
R+1	11	197,9 m²	3	88,1 m²	14	286 m²
R+2	11	197,9 m²	3	88,1 m²	14	286 m²
R+3	11	197,9 m²	3	88,1 m²	14	286 m²
R+4	11	197,9 m²	3	88,1 m²	14	286 m²
R+5	11	197,9 m²	3	60,1 m²	14	258 m²
R+6	0	0 m²	11	194,5 m²	11	194,5 m²
Total	55	1240,2 m²	26	710,2 m²	81	1950,4 m²
E.V Toiture		0 m²		373 m²		74,6 m²

	Bâtiment B					
	Existant		Projet		Total	
	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP
RDC	17	302 m²	0	0 m²	17	302 m²
R+1	17	302 m²	0	0 m²	17	302 m²
R+2	17	302 m²	0	0 m²	17	302 m²
R+3	17	302 m²	0	0 m²	17	302 m²
R+4	0	0 m²	17	302 m²	17	302 m²
R+5	0	0 m²	12	230 m²	12	230 m²
R+6	0	0 m²	0	0 m²	0	0 m²
Total	68	1208 m²	29	532 m²	97	1740 m²
E.V Toiture		0 m²		304 m²		60,8 m²

	Bâtiment C					
	Existant		Projet		Total	
	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP	Nb de ch	SDP
RDC	5	98,9 m²	0	0 m²	5	98,9 m²
R+1	5	98,9 m²	0	0 m²	5	98,9 m²
R+2	5	98,9 m²	0	0 m²	5	98,9 m²
R+3	3	64,3 m²	2	34,6 m²	5	98,9 m²
R+4	0	0 m²	2	44 m²	2	44 m²
R+5	0	0 m²	0	0 m²	0	0 m²
R+6	0	0 m²	0	0 m²	0	0 m²
Total	18	361 m²	4	78,6 m²	22	439,6 m²
E.V Toiture		0 m²		90 m²		18 m²