



agence Engasser + associés

144 logements & commerces à Ivry-sur-Seine

agence
engasser
+ associés

agence Engasser + associés

144 logements & commerces à Ivry-sur-Seine

Sommaire

08
Orientation & insertion urbaine

14
Volumétrie et fragmentations

20
Un îlot ouvert sur le quartier

28
Mixité & qualité des logements

38
Matérialité & variations

44
Aspects techniques



agence
engasser
+ associés

édito

Pour ce projet de logements à forte densité, nous avons travaillé dans la philosophie d'Architecte Ciseleur ancrée depuis longtemps dans notre démarche. Elle fait appel à la fragmentation, concept à travers lequel Yan Guel dépeint « la ville à l'échelle du piéton » pour agir dans le sens du bien-être et de l'intégration urbaine. Nous l'avons appliquée dans un jeu sur les formes et les volumes mais également décliné jusque dans l'agencement des matériaux.

Pourquoi se contenter du minimum réglementaire qui caractérise nombre de projets de logements, quand on peut viser une haute qualité architecturale mariée au bon vivre urbain ?

L'enjeu consistait à concilier « quartier de faubourg » et « pression immobilière », au service du bien-être et du confort résidentiel, en prenant en compte les contraintes d'une parcelle enclavée et d'un quartier en pleine mutation. Il en résulte ici une mini-cité prenant la forme d'un faubourg protégé avec seulement deux accès sur rue.

Notre volonté a été de nous affranchir du monolithisme des habituelles « barres » et « tours » en nous inscrivant dans une rupture franche d'architecture et d'échelle.

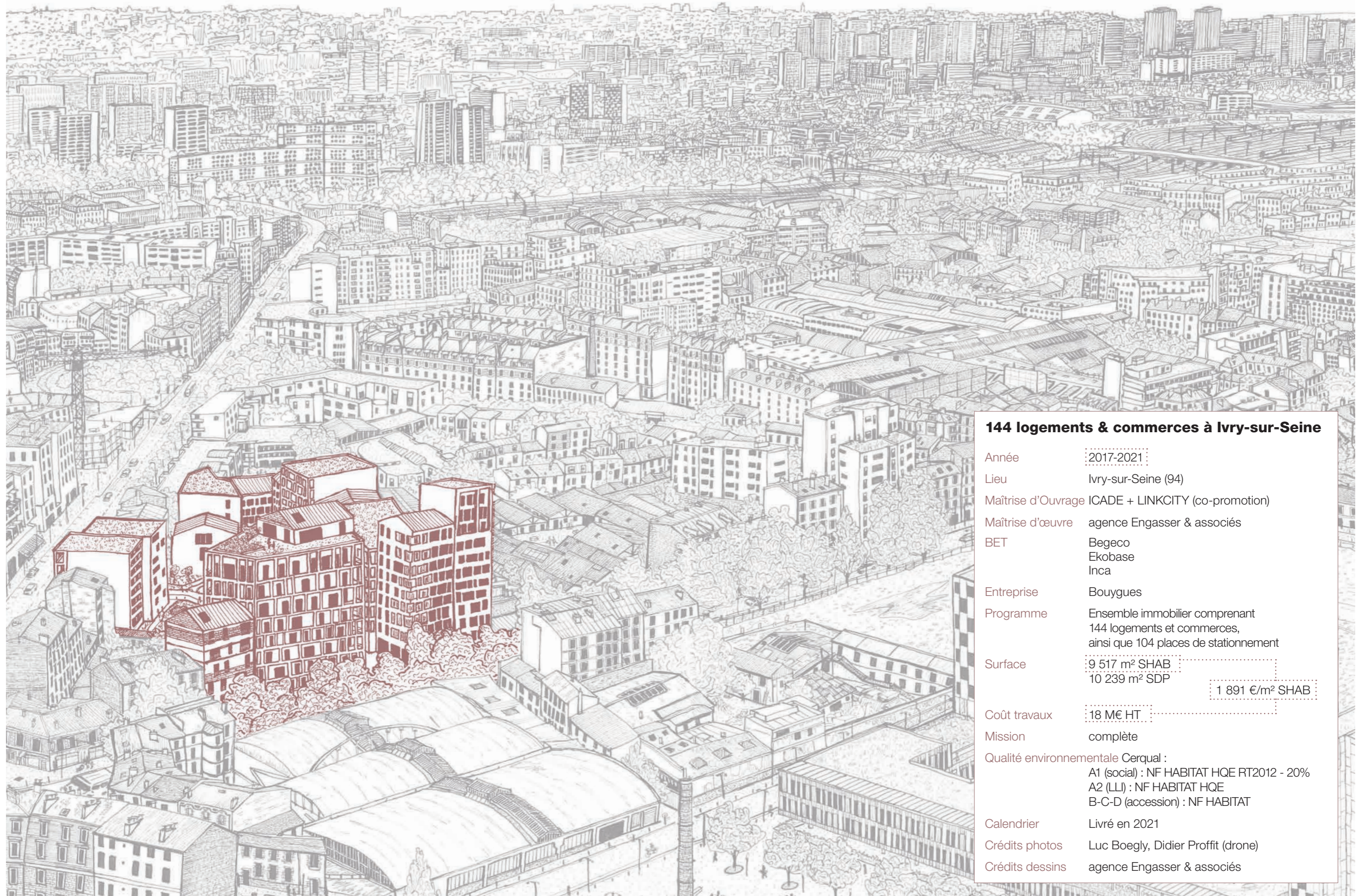
Dans le plan de masse, la fragmentation s'opère par l'implantation de plusieurs parcelles, elles-mêmes composées de plusieurs bâtiments (jusqu'à 7 édifices).

Dans la verticalité, la fragmentation livre une figure de plots alternés, agencés en séquence de bâtiments. Ces derniers varient selon leurs types (maisons et immeubles) et leur hauteurs (du R+1.5 au R+9) pour offrir du rythme et des variations au plan visuel.

Dans la matérialité, c'est l'alternance de façades en briques, réinterprétant les codes d'un immeuble ouvrier, et d'autres, plus contemporaines, constituées d'une exo-structure blanche au dessin très géométrique, qui renforce cette rythmique du paysage.

À travers ce projet nous avons trouvé le juste équilibre entre densité et confort au service du bon-vivre urbain. Et nous avons abouti une construction de qualité, basée sur une combinaison de deux micros architectures et des matériaux qualitatifs et pérennes.

Gaétan Engasser,
Architecte fondateur et gérant



144 logements & commerces à Ivry-sur-Seine

Année	2017-2021
Lieu	Ivry-sur-Seine (94)
Maîtrise d'Ouvrage	ICADE + LINKCITY (co-promotion)
Maîtrise d'œuvre	agence Engasser & associés
BET	Begeco Ekobase Inca
Entreprise	Bouygues
Programme	Ensemble immobilier comprenant 144 logements et commerces, ainsi que 104 places de stationnement
Surface	9 517 m ² SHAB 10 239 m ² SDP 1 891 €/m ² SHAB
Coût travaux	18 M€ HT
Mission	complète
Qualité environnementale Cerqual :	A1 (social) : NF HABITAT HQE RT2012 - 20% A2 (LLI) : NF HABITAT HQE B-C-D (accession) : NF HABITAT
Calendrier	Livré en 2021
Crédits photos	Luc Boegly, Didier Proffit (drone)
Crédits dessins	agence Engasser & associés

Orientation et insertion urbaine





Un projet à l'image d'un quartier

La situation

La particularité du projet de logement Ivry 2G2 réside dans sa position fondatrice enclavée dans un quartier en pleine mutation au cœur de la ZAC d'Ivry-sur-Seine. Comment assurer le bien-être des future-s habitant-e-s en respectant la contrainte de densité et en offrant une qualité architecturale ?

Les abords

Ce quartier, à proximité du futur parc de la Confluence, se situe à

l'articulation entre logements et futurs îlots tertiaires à l'emplacement des anciens entrepôts BHV. Son contexte urbain est unique : des îlots en profondeur, que l'on densifie à l'échelle du piéton, une ouverture sur la Seine, un quartier passant avec une hiérarchisation entre boulevards, passages publics et venelles piétonnes traversantes. C'est aussi un axe où les transports en commun vont se développer énormément, même si la voiture est encore un vrai besoin.

La parcelle est entourée au Sud par le tissu existant, et au Nord par de futures constructions de la ZAC Ivry-Confluences. Le projet a comme objectif d'assurer le lien entre le tissu existant (R+3) et le tissu de la Zac (R+7).

Deux axes majeurs de circulation viennent également ceinturer le site : au Sud par le Boulevard de Brandebourg et à l'Est, par le Boulevard Paul Vaillant Couturier.



Un quartier situé à proximité du futur Parc de la Confluence 



↑ Plantations grimpantes sur mur de la halle existante

Un travail précis sur les limites

Suivant une logique de respect du voisinage, l'agence Engasser & Associés a minutieusement étudié les limites du terrain afin d'appliquer des traitements dédiés à chacune d'entre elles : une pose de nouveau crépît, la mise en place d'une structure végétalisée en treillis

soudés, la plantation de haies ou encore la pose d'un mur en pierre avec des contreforts, comme sur l'ancienne halle « le cinéma National » en limite Nord du projet.

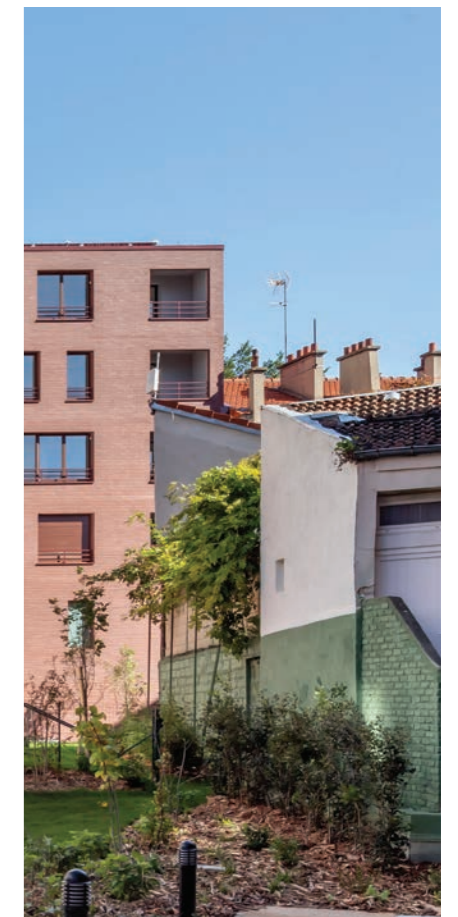
Concernant les limites sur rue, elles sont traitées avec des clôtures

en acier thermolaqué, dotées de portails d'accès aux piétons et véhicules séparés.

Elles offrent une interface de qualité entre les espaces publics et privés.



Une présence minérale affirmée : entre briquettes et murs en gabion ↑



Clôtures en treillis soudés et haies végétalisées ↑

Volumes & fragmentations





Quand la contrainte devient un atout

La volonté exprimée dans l'OAP Ivry Confluences était d'assurer une continuité de l'axe piéton traversant les lots d'en face intitulé 3D2 et 3F1. Nous avons pu répondre positivement à cette contrainte par le biais de la fragmentation de quatre bâtiments :

- **Le bâtiment A**

Aligné sur le Boulevard Paul Vaillant Couturier, il se détache de la limite séparative à l'intérieur de la parcelle afin de laisser visible le mur en pierre et les contreforts de la halle existante. Un porche permet de connecter visuellement l'espace public avec le passage longeant le mur en pierre existant.

- **Le bâtiment B**

Il respecte le même alignement et permet la transition de hauteur entre le tissu existant et celui de la ZAC avec un volume intermédiaire sur la limite Sud.

- **Le bâtiment C**

Avec une implantation en alignement sur le boulevard Brandebourg, il s'inscrit dans le tissu faubourien grâce au jeu de volumes et de matière.

- **Le bâtiment D**

Il suit une implantation en cœur d'îlot et de moindre hauteur en regard des constructions sur les boulevards. Il accompagne le chemin entre la venelle 2G2 et l'espace public derrière la halle.

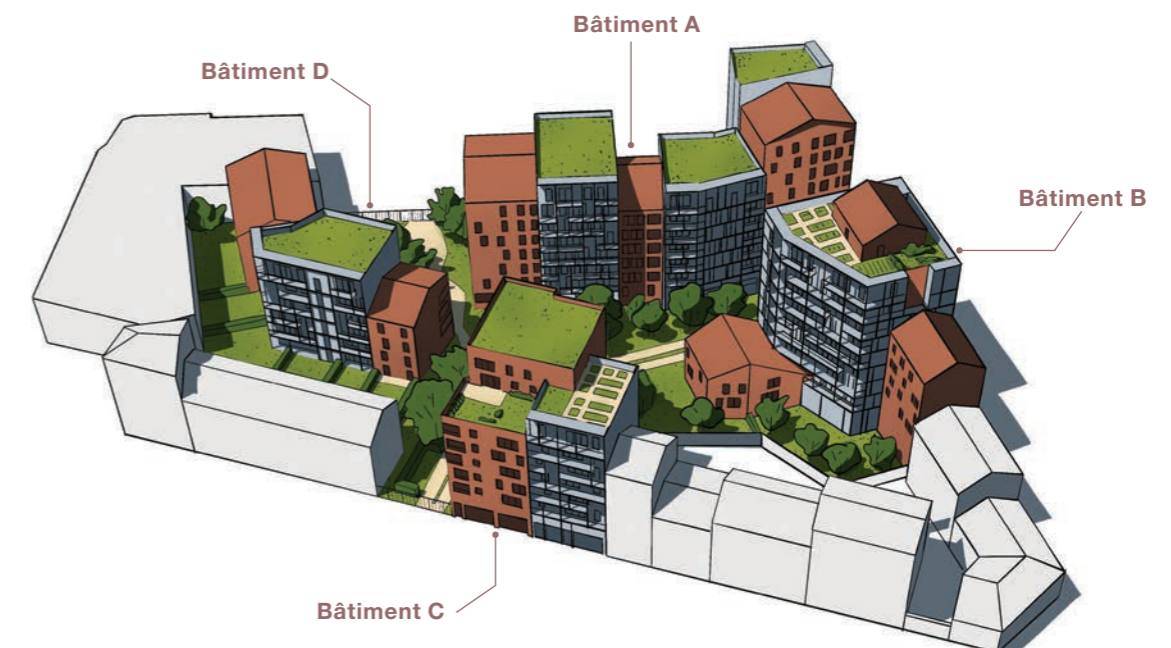
Chaque bâtiment est fragmenté en plusieurs volumes afin de réduire la densité perçue. La fragmentation permet de créer une variété architecturale ainsi qu'une densité à échelle humaine.

Sachant que le terrain est submersible par les crues de la Seine, les logements au RDC ont été surélevés afin de respecter le niveau donné par le PPRI*. Ainsi, les appartements du RDC/R+1 en duplex ont une partie habitable au-dessus de la côte des PHEC*.

De même, les installations techniques telles que le CPCU, transformateur EDF, fibre optique et eau potable sont situés au-dessus de la côte des PHEC.

* Plan de prévention des risques naturels d'inondation.

* Plus Hautes Eaux Connues



Un mimétisme contemporain du faubourg

La fragmentation permet de donner une échelle et une composition des bâtiments de type « faubourg » par l'alternance de deux natures de construction :

La matière, la nature des toitures, les prolongements extérieurs et l'écriture des menuiseries extérieures en sont les éléments distinctifs.

En rupture avec la figure horizontale et massive de la « barre », la fragmentation opérée dans le vertical confère cette figure de plots blancs et aubergine illustrant les deux signatures architecturales et les deux constructions différentes.

Ces ruptures franches d'architecture et d'échelle, avec des bâtiments de

R+1,5 à R+9, permet de retrouver le type d'architecture des bâtiments de la ville.

Il résulte de cette démarche une mini-cité, à échelle humaine prenant la forme d'un faubourg enclavé et protégé des boulevards environnants.



Un îlot ouvert sur le quartier





Le cœur d'îlot vert, lieu d'échanges

Le cœur d'îlot, élément fort du projet, a été imaginé de telle sorte qu'il puisse offrir aux occupants une qualité visuelle et une diversité d'usages.

Afin de conférer au lieu une dynamique d'échanges pour tous

les âges, les espaces extérieurs sont traités, chacun selon des ambiances différentes.

Dans cette optique et pour respecter les contraintes d'alignement des bâtiments, nous avons agencé une venelle, tel un lieu de connexion

et de rencontres, en guise de vecteur d'intensification du paysage.

La dimension paysagère des espaces publics suit une continuité dans les espaces à l'intérieur du lot.



Une résidence ouverte mais sécurisée

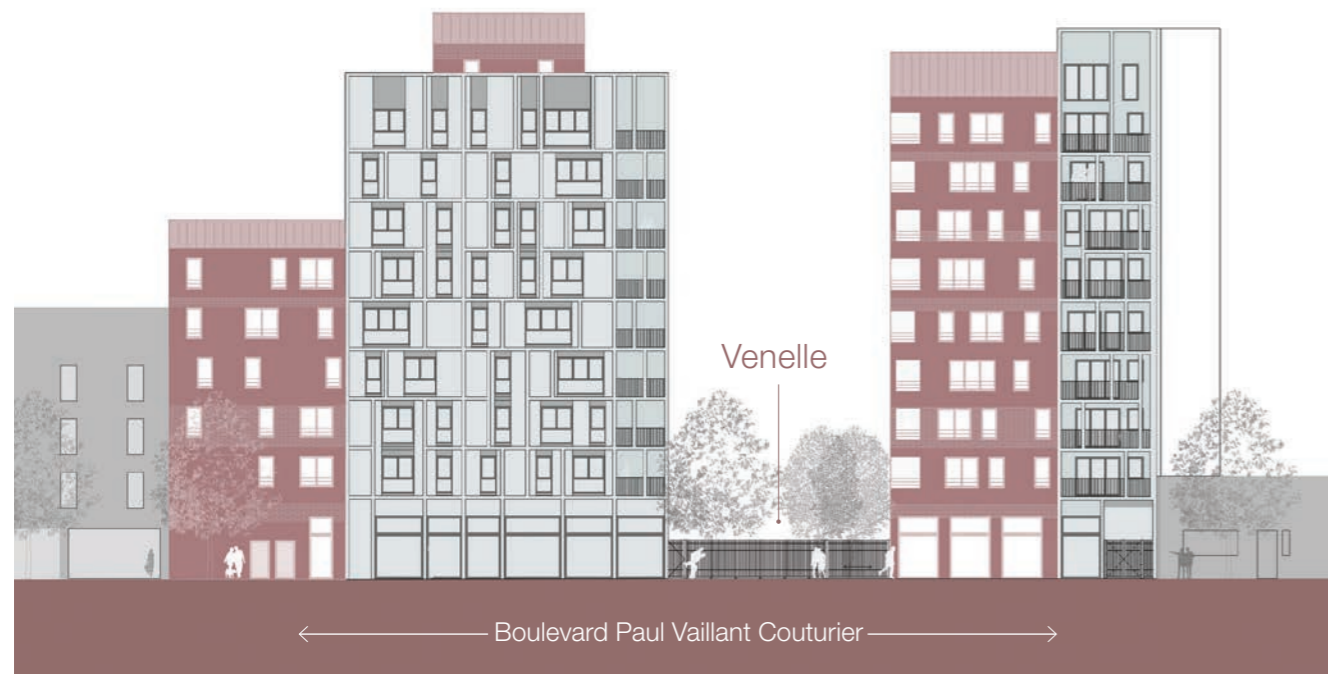
Nous avons imaginé une promenade comme un fil conducteur traversant le cœur d'îlot et rejoignant les différents bâtiments et espaces verts.

Les accès aux logements se font tous depuis le cœur d'îlot, avec des chemins piétons en pente douce qui

permettent de rattraper le niveau du hall d'entrée de chaque cage. Au fil du passage côté rue, la venelle située côté boulevard offre aux visiteurs une percée visuelle donnant sur un espace arboré.

L'implantation répond à la volonté de continuer l'axe piéton d'en face.

La venelle, qui permet la connexion entre ces deux axes de manière sécurisée et une ouverture visuelle mais non-accessible au public.



Traitements des espaces verts

Les espaces extérieurs sont traités selon six ambiances :

Le jardin d'ombres : situé au long de la halle, il permet l'accès au bâtiment A tout en créant un espace apaisant avec des érables du Japon, des fougères, des azalées, des arbres en cépée et des plantes grimpantes qui habilleront le mur en pierre existant.

Le jardin d'enfants : situé en face du bâtiment D, une végétalisation dense rend cet espace plus intime. Les essences d'arbres choisies apportent l'ombre nécessaire en été tout en laissant passer la lumière en hiver. Afin de sécuriser le jardin d'enfants, ce dernier est entouré par une clôture en bois.

Le jardin humide : situé au cœur d'îlot, ce jardin est planté d'arbres de haute et moyenne tige, profitant ainsi de l'espace en pleine terre au Nord de la venelle. Un jeu de creux et de talus permet l'infiltration des eaux pluviales, tout en favorisant le développement des arbres et plantations.

Le jardin des sens : situé au cœur d'îlot sur le côté sud de la venelle, des essences parfumées ont été plantées afin de créer un espace de détente.

Les jardins privatifs : situés à l'arrière des bâtiments B et D, ils sont délimités par des haies variées afin d'en garantir l'intimité. Des arbres en cépées sont plantés afin d'apporter

de l'ombre et de la verdure, tout en laissant un grand espace pour la zone engazonnée. Ces jardins sont également équipés de terrasses en dalles.

Les jardins perchés : situés sur les toitures terrasses végétalisées des bâtiments B et C, ils sont un lieu de rencontre pour les habitants. Ces espaces en hauteur sont aménagés avec des bacs potagers et compostières afin de permettre aux habitant-e-s de transformer les déchets locaux en ressources.



Mixité & qualité des logements



Des typologies variées

Nous avons recherché une synthèse entre une architecture expressive variée et une rationalité économique et constructive, qui est également gage de confort.

Les typologies varient du T1 au T5 et l'ensemble est composé en majorité de logements traversants lumineux avec double ou triple exposition répartis ainsi sur quatre bâtiments :

- 27 logements locatifs sociaux
- 31 logements locatifs intermédiaires
- 86 logements en accession libre

Pour les espaces extérieurs des logements, nous avons privilégié des formes de loggias, intégrées à la volumétrie d'ensemble et protégées des intempéries.

• Penthouse

Certains appartements profitent d'espaces extérieurs plus généreux, avec des toitures terrasses accessibles et végétalisées.

• Jardins partagés potagers

Enfin, sur les autres toitures terrasses communes, se trouvent des espaces potagers partagés, apportant ainsi cohésion et une convivialité entre les habitant-e-s.



↑ Bâtiment A - R+6



↑ Bâtiment A - R+5



↑ Bâtiment A - R+4



Des logements au service de la mixité sociale

La politique de la ville s'inscrit dans une démarche d'accession à la propriété supérieure à la réglementation minimale, avec 40% de logements sociaux (HLM et LLI) et 60% en accession à la propriété.

Il s'agit aussi de promouvoir la mixité afin de lutter contre les stéréotypes,

promouvoir l'inclusion et l'égalité du droit à l'accès à l'habitat décent.

Selon un parallèle entre sociétal et architectural, nous avons suivi cette logique en opérant sans faire de différenciation de qualité, notamment dans les matériaux. L'alternance de matériaux choisie sert le confort des

résident-e-s sans être le reflet d'une répartition de qualité selon des types de logements.

Au contraire, la qualité des matériaux et des menuiseries est identique et donne une homogénéité de traitement.





Les commerces, vecteurs de quartier

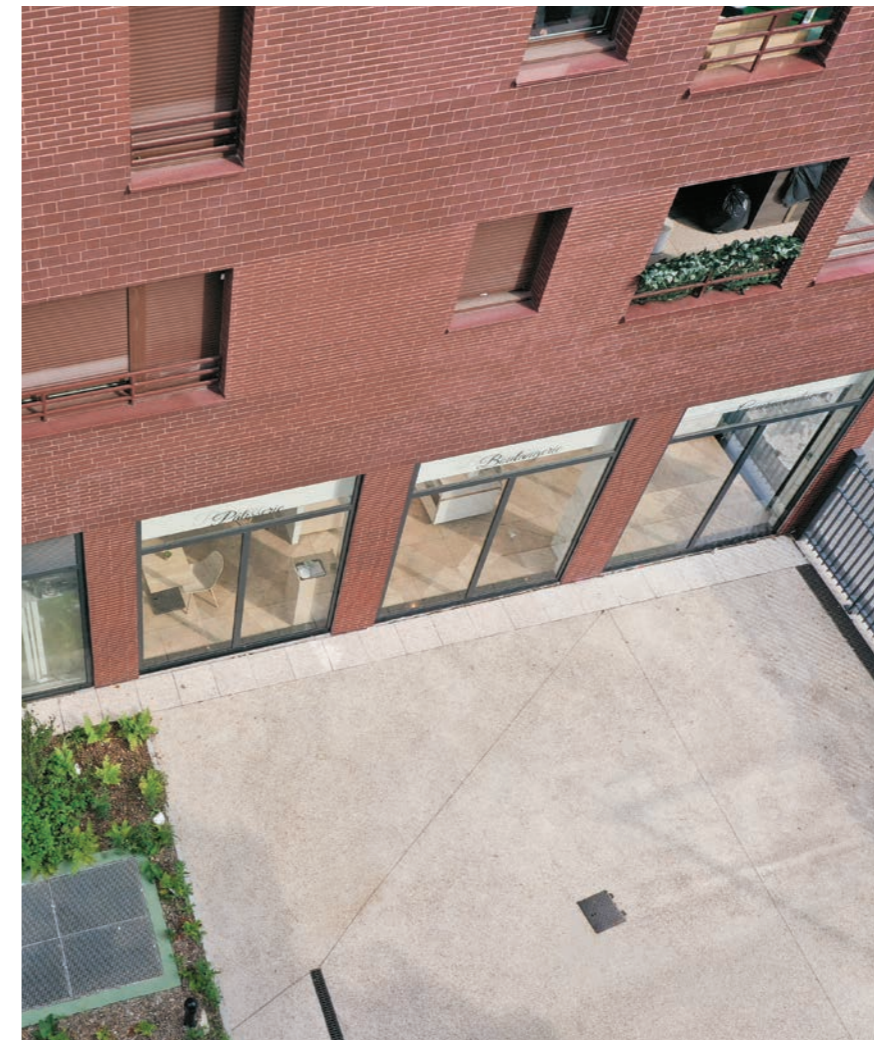
Utiliser l'atout de rez-de-chaussée vivants et activateurs de vie de quartier a été un choix résolu qui nous a amené à installer des commerces et des logements.

Dans ce type de quartier en pleine mutation, dans lequel la

densification est en cours, il est possible et nécessaire d'engendrer modernisation et diversité.

L'agence inscrit ses projets dans les dynamiques urbaines, en corrélation avec les souhaits des maîtrises d'ouvrage ou en les inspirant : il s'agit de redonner

davantage de place au piéton avec des équipements de proximité permettant de limiter les trajets en voiture au profit des circulations douces.





Matérialité & variations

Une mise en œuvre subtile des matériaux

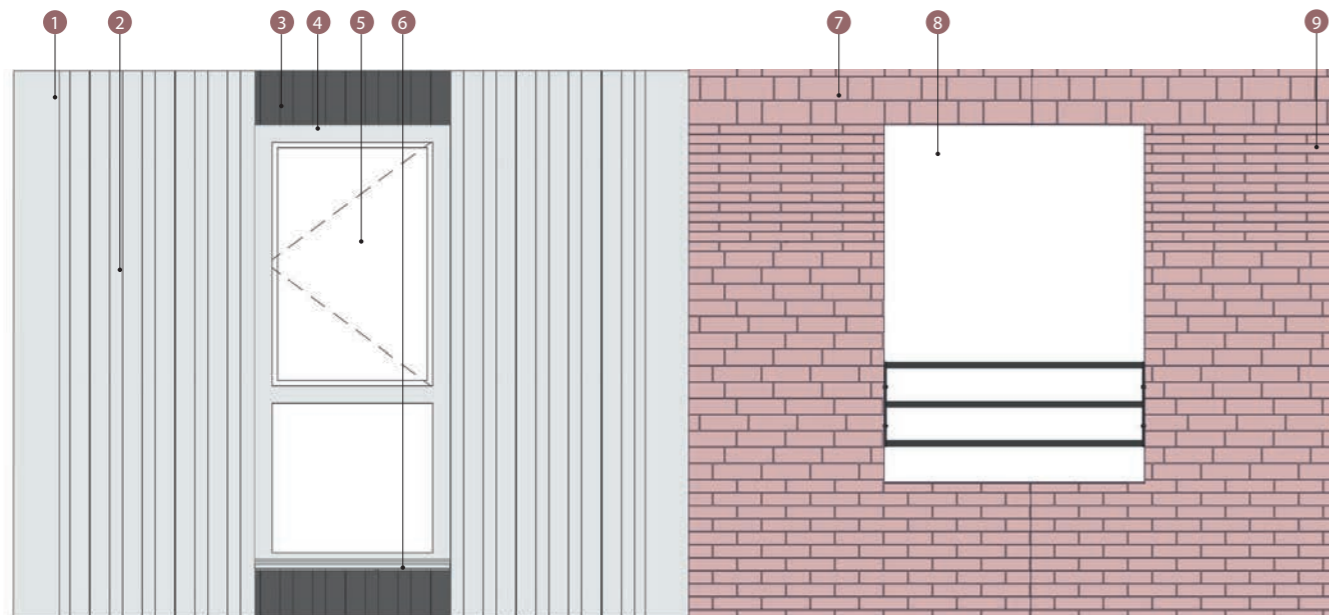
« Avec la ville » :

C'est un des mots clés de la philosophie qui caractérise ce projet qui s'accompagnait d'une charte promoteur, notamment pour le choix des matériaux :

20% d'enduits au maximum, pas d'usage de PVC, augmentation des surfaces vitrées de 17 à 22% par rapport aux normes minimum.

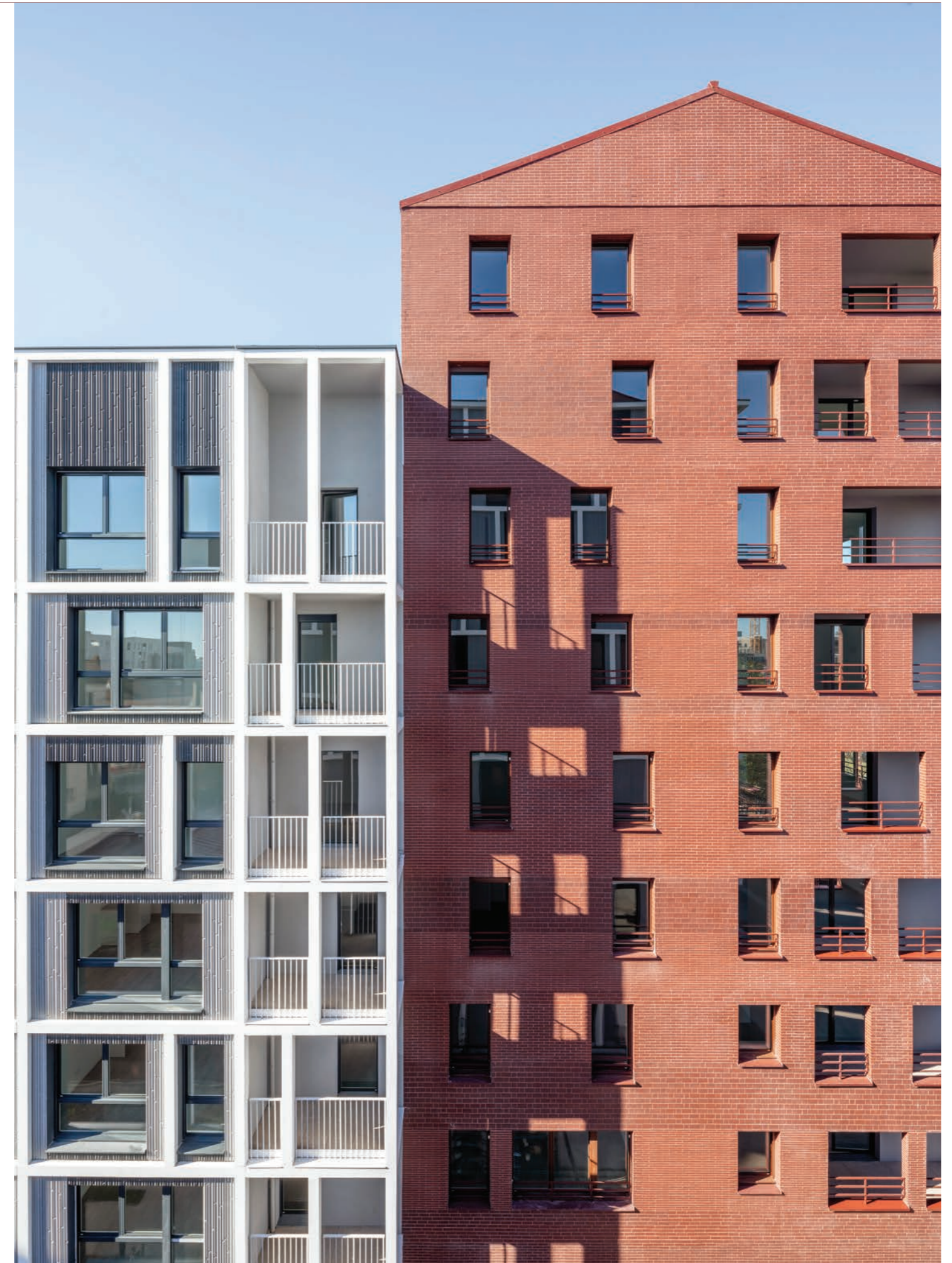
Bandes alternées en briquettes

7. Façade en béton + revêtement en brique émaillée
8. Tableaux et voussures en brique, appareillage en suivant la façade, briquettes d'angle pour les tableaux
9. Façade en béton + revêtement en brique émaillée teinte n°2



Exostructure en béton

1. Exostructure en béton + peinture ton blanc
2. Béton préfabriqué matricé type 2/236 CALIFORNIA de chez RECKLI + peinture ton clair
3. Béton préfabriqué matricé type 2/236 CALIFORNIA de chez RECKLI + peinture gris foncé
4. Tableaux et voussures en béton + peinture
5. Menuiserie mixte bois aluminium type F05, RAL ext 7016
6. Bavette métallique RAL 7016





Varier pour lutter contre la monotonie

Les deux expressions architecturales sont issues d'un jeu avec les deux matériaux que sont la brique et le béton, agencés en alternance et dans des coloris variés.

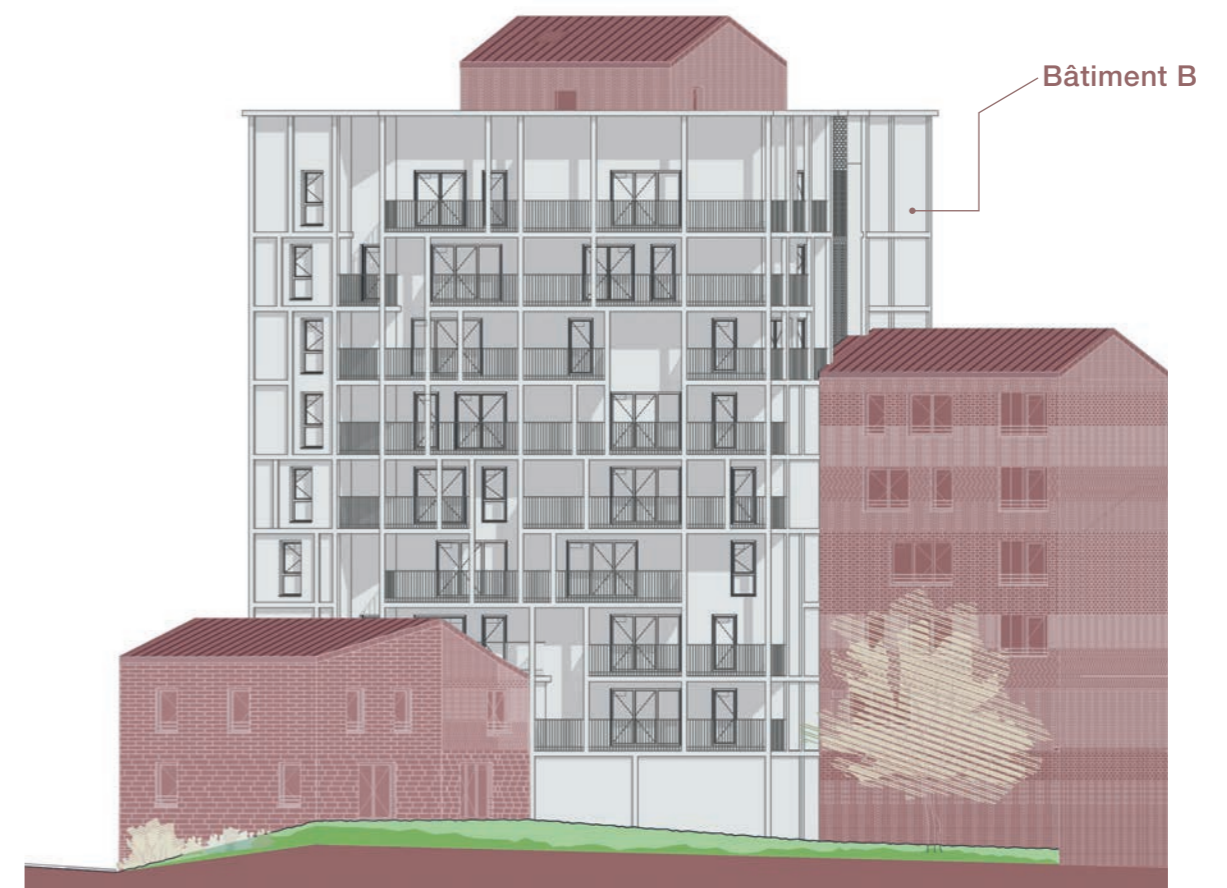
Les façades sont en plaquettes : il s'agit d'une brique « enrobée », réalisées ici en mono-cuisson et dont la finition mat accroît la durabilité.

Quatre types de plaquettes sont utilisés, variant selon quatre tailles permettant quatre appareillages différents selon une mise en tableau dite « Voussure ». Un choix de joint, ton sur ton, permet d'accroître l'impression de rythme visuel.

La matérialité des cheminements est dissociée en deux matériaux. La démarche de variation de maté-

rialité a été étendue aux extérieurs pour une cohérence globale du projet :

- la venelle et cheminements piétons vers les halls sont en béton désactivé
- le chemin entre la venelle et le jardin d'enfants est en pavé.



Aspects techniques



Principes énergétiques

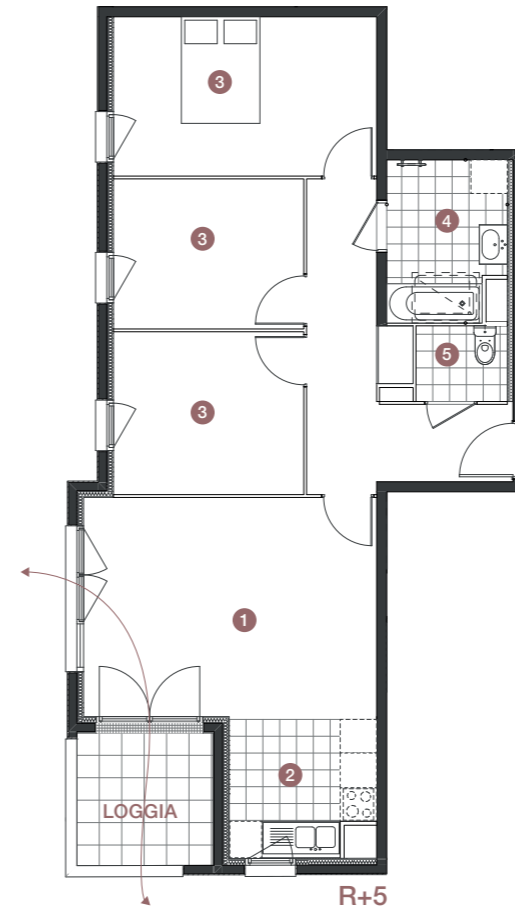
CARACTÉRISTIQUES DE L'ENVELOPPE		Coefficient thermique R en m ² K/W
Toitures	Efigreen 8 cm sur dalle béton 20 cm	3,84
	Efigreen 14 cm sur dalle béton 20 cm (toiture terrasse inaccessible)	6,59
Combles	220 mm de laine de verre Th 35 sur plancher béton 20 cm	6,55
Plancher bas sur locaux non chauffés RDC	Fibrastryrène ultra FC 135 mm	4,26
Plancher bas sur parking	Dalle béton 20 cm + Efigreen 80 mm	3,84
Plancher bas sur activités	Dalle béton de 23 cm + rockfeu 130 mm avec flocage des poutres 5 cm (cages B/ C)	3,98
	Dalle béton de 23 cm + chape sur PUR 80 mm + Assour 19 (cage A)	4,03
Façades	Béton 15cm + isolation intérieure ThA30 100+13	3,65
Parois verticales entre logements et locaux non chauffés	Isolation par doublage polystyrène ThA30 100+13	3,75
Parois verticales entre logements et ascenseurs	Isolation par doublage polystyrène ThA30 80+13	3,11
CARACTÉRISTIQUES DES MENUISERIES		W.m ⁻² .K-1
"menuiseries extérieures bois / aluminium"	double vitrage planitherm XN 16mm avec remplissage argon	Uw ≤ 1,30
Portes techniques		Uw = 1,80
portes extérieures ou donnant sur des locaux non chauffés		Uw = 2,50

PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE	Bbio	Bbio MAX	RT2012	
Bâtiment A	54,30	72,00	-24,58%	
Bâtiment B	59,20	72,00	-17,78%	
Bâtiment C	53,40	72,00	-25,83%	
Bâtiment D	55,10	72,00	-23,47%	
ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES			Consommations en kWhep/m ² .an	
Chauffage du bâtiment	Sous station reliée au chauffage urbain au R+1 du bâtiment B		113,70	
ECS	Ballons de stockage alimentés par échangeur à plaque sur le circuit de la sous station		108,40	
Ventilation	Ventilation hygro-réglable de type B		5,40	
Éclairage			16,00	
CONSOMMATIONS ÉNERGIE		CEP	CEP MAX	RT2012
Bâtiment A		62,10	81,20	-23,52%
Bâtiment B		62,90	81,00	-22,35%
Bâtiment C		55,60	80,50	-30,93%
Bâtiment D		63,10	80,50	-21,61%

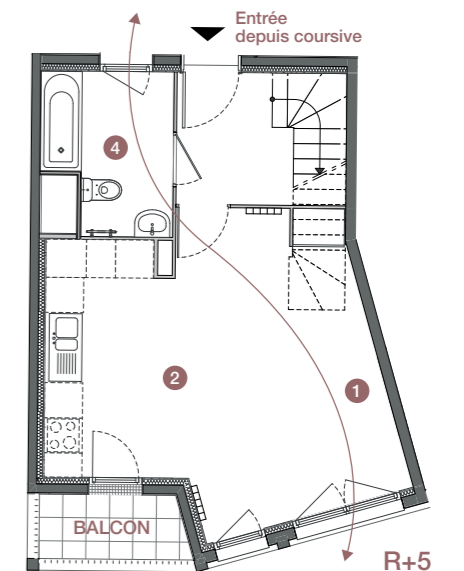
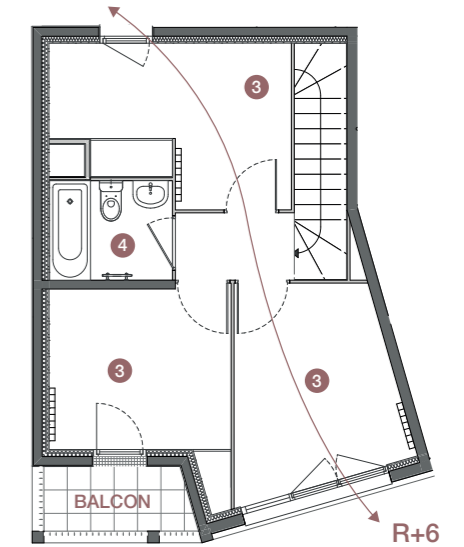
Plans types : des logements traversants



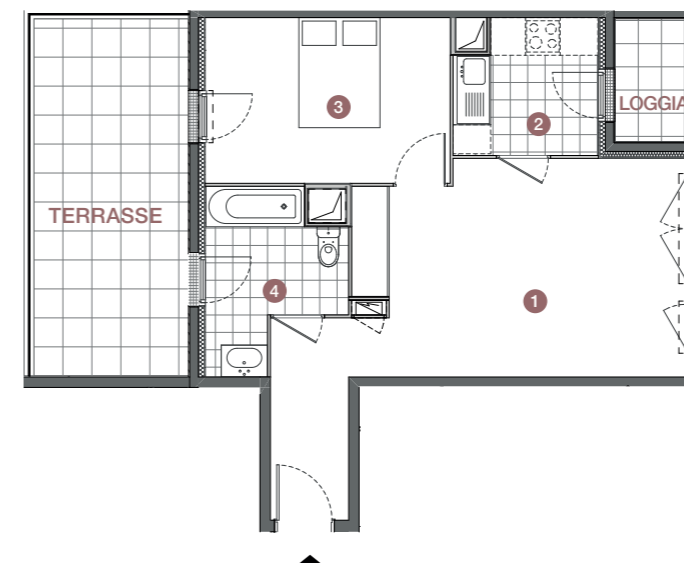
T4 traversant en Simplex - Bât C



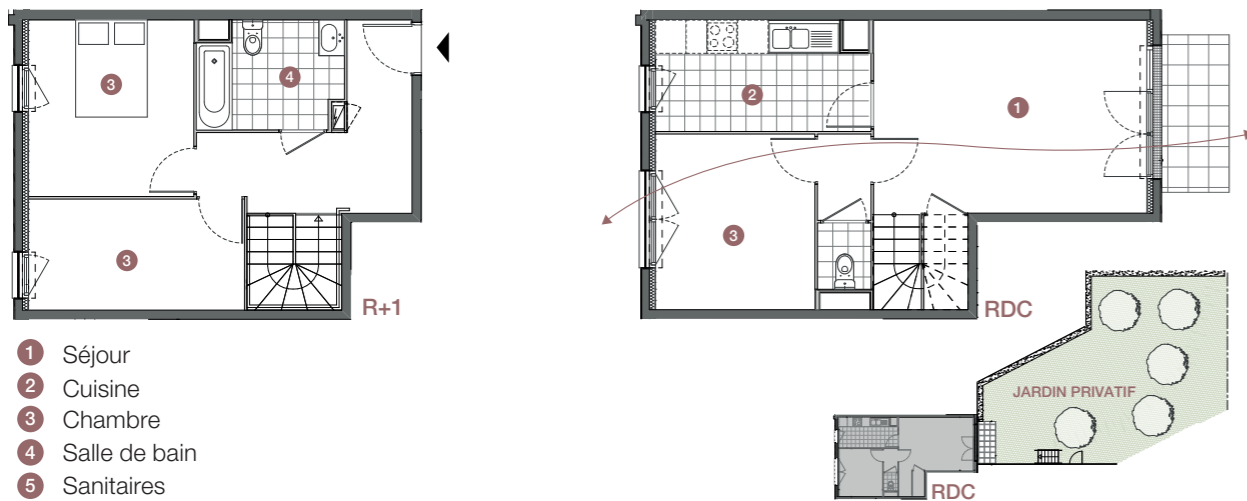
T4 en Duplex - Bât A



T2 en Simplex - Bât A



Duplex avec jardin privatif



- 1 Séjour
- 2 Cuisine
- 3 Chambre
- 4 Salle de bain
- 5 Sanitaires

- 1 Séjour
- 2 Cuisine
- 3 Chambre
- 4 Salle de bain
- 5 Sanitaires

agence
engasser
+ associés

Paris

10bis rue Bisson
75020 Paris

Sarreguemines

26A rue de la Grande Armée
57200 Sarreguemines

Montpellier

1 rue de la Carbonnerie
34000 Montpellier

T 01 82 83 59 40

agence@agenceengasser.com
www.agenceengasser.com





agence
engasser
+ associés

Paris

10bis rue Bisson
75020 Paris

Sarreguemines

26A rue de la Grande Armée
57200 Sarreguemines

Montpellier

1 rue de la Carbonnerie
34000 Montpellier

T 01 82 83 59 40

com@agenceengasser.com

www.agenceengasser.com