



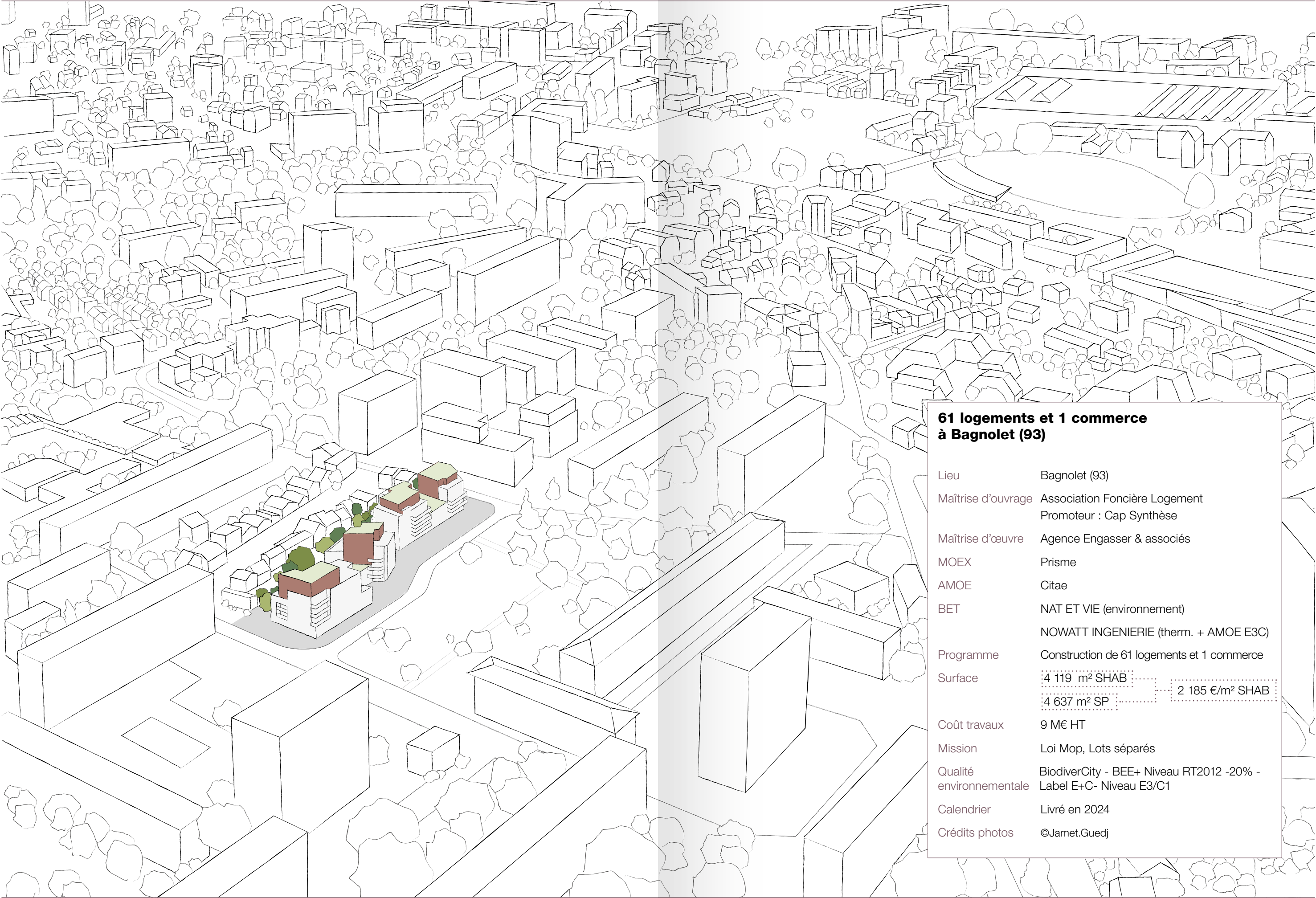
agence Engasser & associés

61 logements et 1 commerce à Bagnolet

agence Engasser & associés

61 logements et 1 commerce à Bagnolet

agence
engasser
+ associés



61 logements et 1 commerce à Bagnolet (93)			
Lieu	Bagnolet (93)		
Maîtrise d'ouvrage	Association Foncière Logement Promoteur : Cap Synthèse		
Maîtrise d'œuvre	Agence Engasser & associés		
MOEX	Prisme		
AMOE	Citae		
BET	NAT ET VIE (environnement) NOWATT INGENIERIE (therm. + AMOE E3C)		
Programme	Construction de 61 logements et 1 commerce		
Surface	4 119 m² SHAB	4 637 m² SP	2 185 €/m² SHAB
Coût travaux	9 M€ HT		
Mission	Loi Mop, Lots séparés		
Qualité environnementale	BiodiverCity - BEE+ Niveau RT2012 -20% - Label E+C- Niveau E3/C1		
Calendrier	Livré en 2024		
Crédits photos	©Jamet.Guedj		

08
Implantation
et contexte

12
Volumétrie
et matériaux

16
Conception intérieure
et extérieure

agence
engasser
+ associés



**L'agence Engasser & associés vous présente
le projet de 61 logements et 1 commerce à Bagnolet.**

Commune de la petite couronne parisienne située à l'Est de la capitale, Bagnolet est une ville en plein développement. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, le quartier des Malassis accueillant le projet a pour vocation d'accueillir de nouveaux programmes ainsi que de diversifier et améliorer l'offre d'habitat.

Développé pour l'Association Foncière Logement, le projet offre 61 logements collectifs en accession et locatif, allant du T1 au T5.

La résidence de la rue Helvétius offre un cadre nouveau, moderne et agréable à ses habitants, en plus d'une accessibilité à Paris aisée.

Le projet se décompose en quatre bâtiments articulés autour de trois failles. Cette fragmentation permet de réduire l'échelle des constructions en assurant une faible densité et permet également d'offrir des espaces extérieurs à tous les appartements. Une grande attention a été portée à la qualité des logements, afin d'offrir aux habitants des espaces de qualité où il fait bon vivre.

L'enjeu de départ était lié aux contraintes posées par le quartier résidentiel et les maisons en bandes situées en limite de parcelle.

Il s'agissait de préserver l'intimité des habitations existantes, mais aussi d'intégrer, de manière harmonieuse, ce nouveau projet parmi les constructions nouvelles plus hautes. C'est pour cette raison que notre projet propose une échelle intermédiaire, source de la nouvelle image du quartier, grâce à un épannelage allant du R+2 au R+6 en retrait d'attiques.

Une faille toute hauteur laisse entrevoir le cœur d'îlot, un espace vert de qualité, véritable poumon de la résidence.

Ce projet de logements et commerce bénéficie de multiples labels et illustre une démarche environnementale responsable.

Gaétan Engasser,
Architecte fondateur et gérant



Une intégration harmonieuse dans un contexte résidentiel

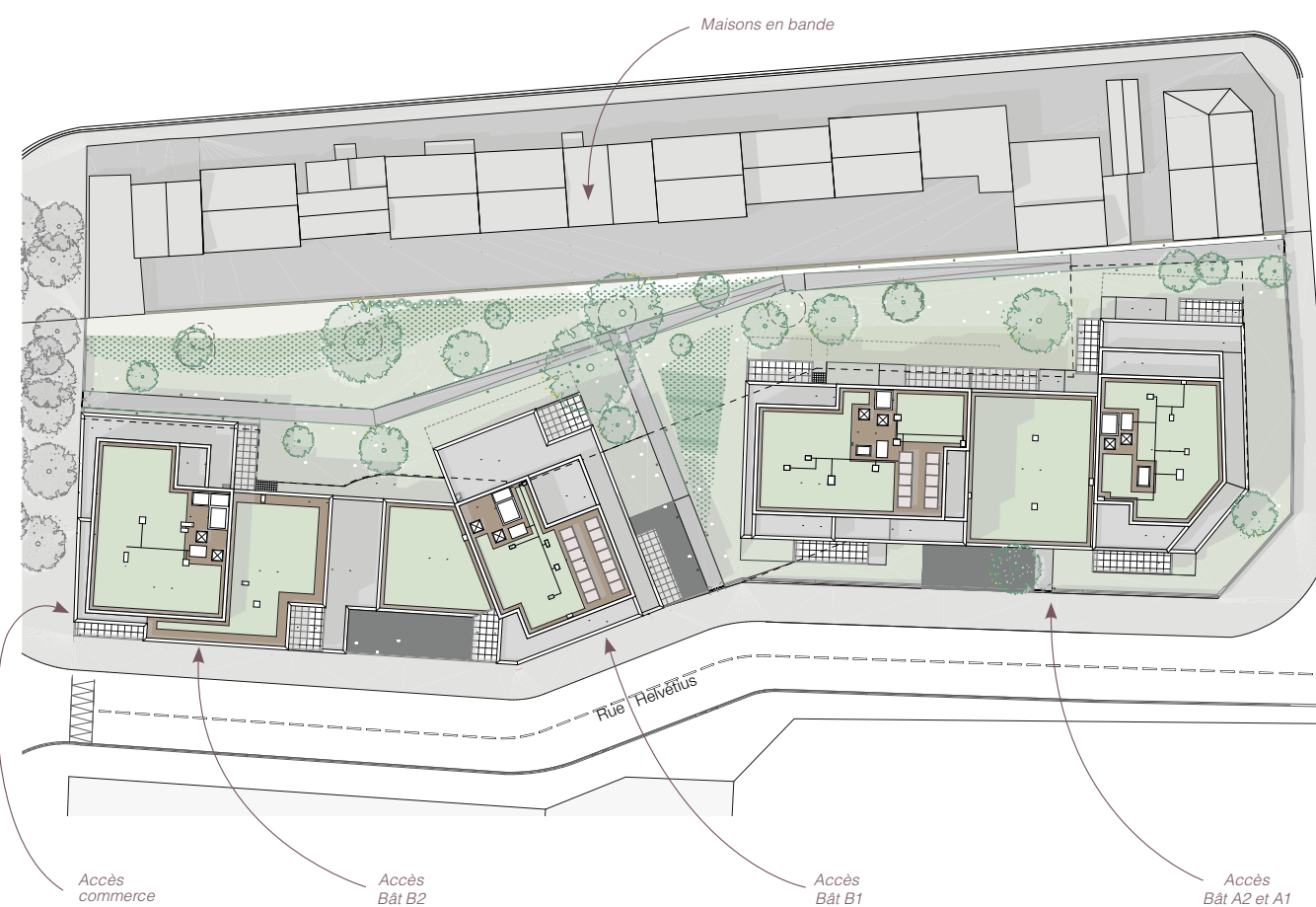
La parcelle, libre de toutes constructions, est située rue Helvétius. C'est une nouvelle voie qui a été créée, elle longe le terrain du nord au sud.

Le projet s'inscrit dans la limite entre des bâtiments collectifs neufs et un tissu résidentiel existant, composé de maisons en bande. Afin de respecter le tissu résidentiel existant des maisons, ne dépassant pas le R+2, un grand espace vert a été créé. Celui-ci est constitué d'une strate dense de végétaux et d'un jardin linéaire permettant de conserver l'intimité des constructions existantes.

La conception du nouveau bâtiment a également été pensée dans cette même logique.

Le projet crée une rupture d'échelle entre des grands ensembles et des maisons individuelles, avec un épannelage de R+2 à R+6. D'autre part, la volonté a été de créer un front bâti sur rue aux proportions faisant écho aux nouveaux bâtiments à l'Est et au Nord de la parcelle, de typologie haute (R+7).

Ainsi, une échelle intermédiaire a été créée, variée et hétéroclite, source de la nouvelle image du quartier.



Plan masse 



Volumétrie et matériaux



Matériaux et contrastes

Le projet est composé de quatre bâtiments articulés autour de trois failles.

L'une, toute hauteur, permet de guider les regards vers le jardin intérieur. Elle sépare l'accession du locatif.

L'autre faille est un vide sur R+1 et R+2, qui permet d'articuler les masses et de proposer une fragmentation du bâtiment.

Cette fragmentation réduit l'échelle des constructions en assurant une faible densité et permet également d'offrir des espaces extérieurs à tous les logements.

Une division spatiale est créée entre chaque construction, ainsi qu'une séparation entre chaque bâtiment, à travers ses matériaux et son architecture.

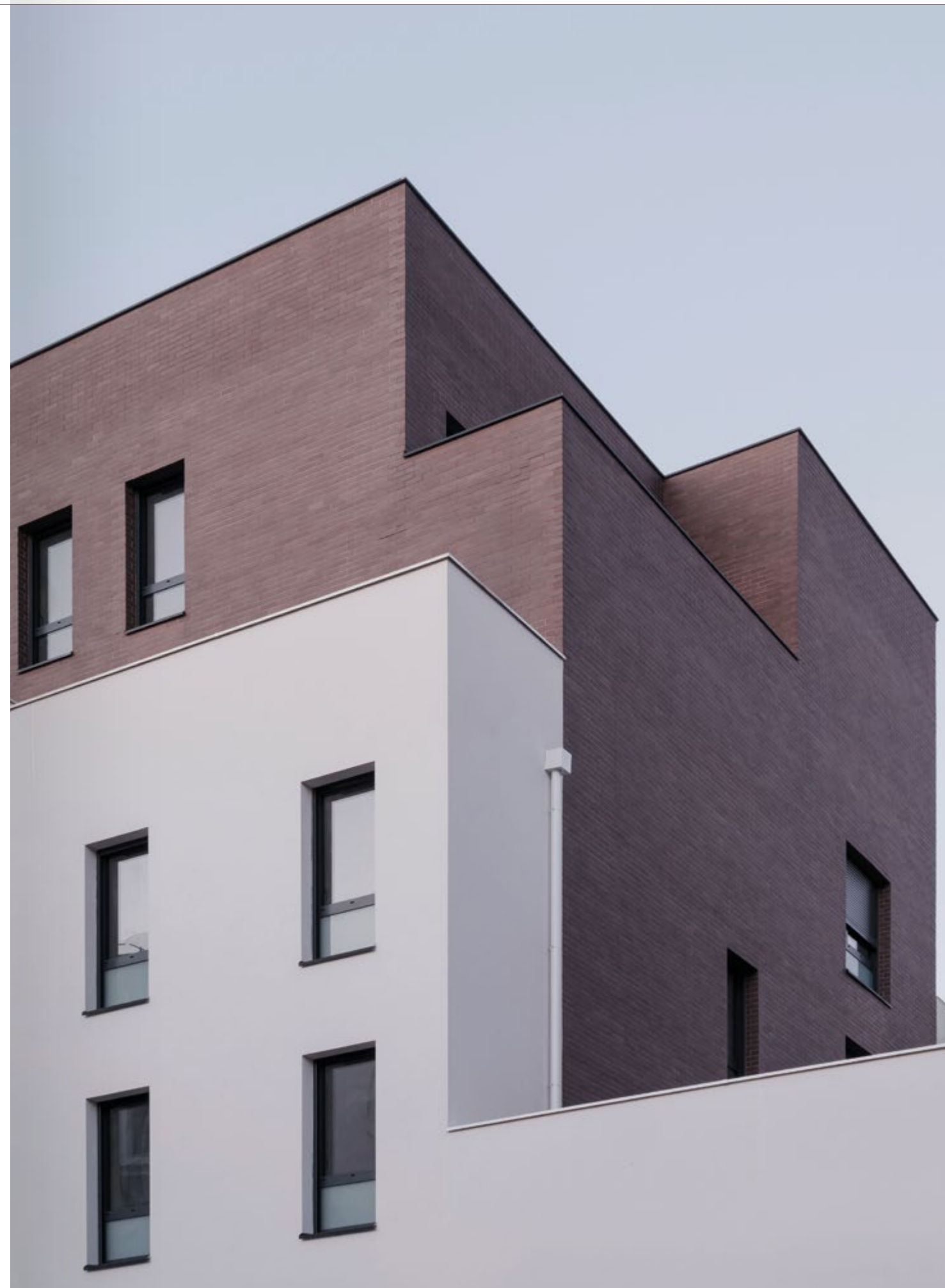
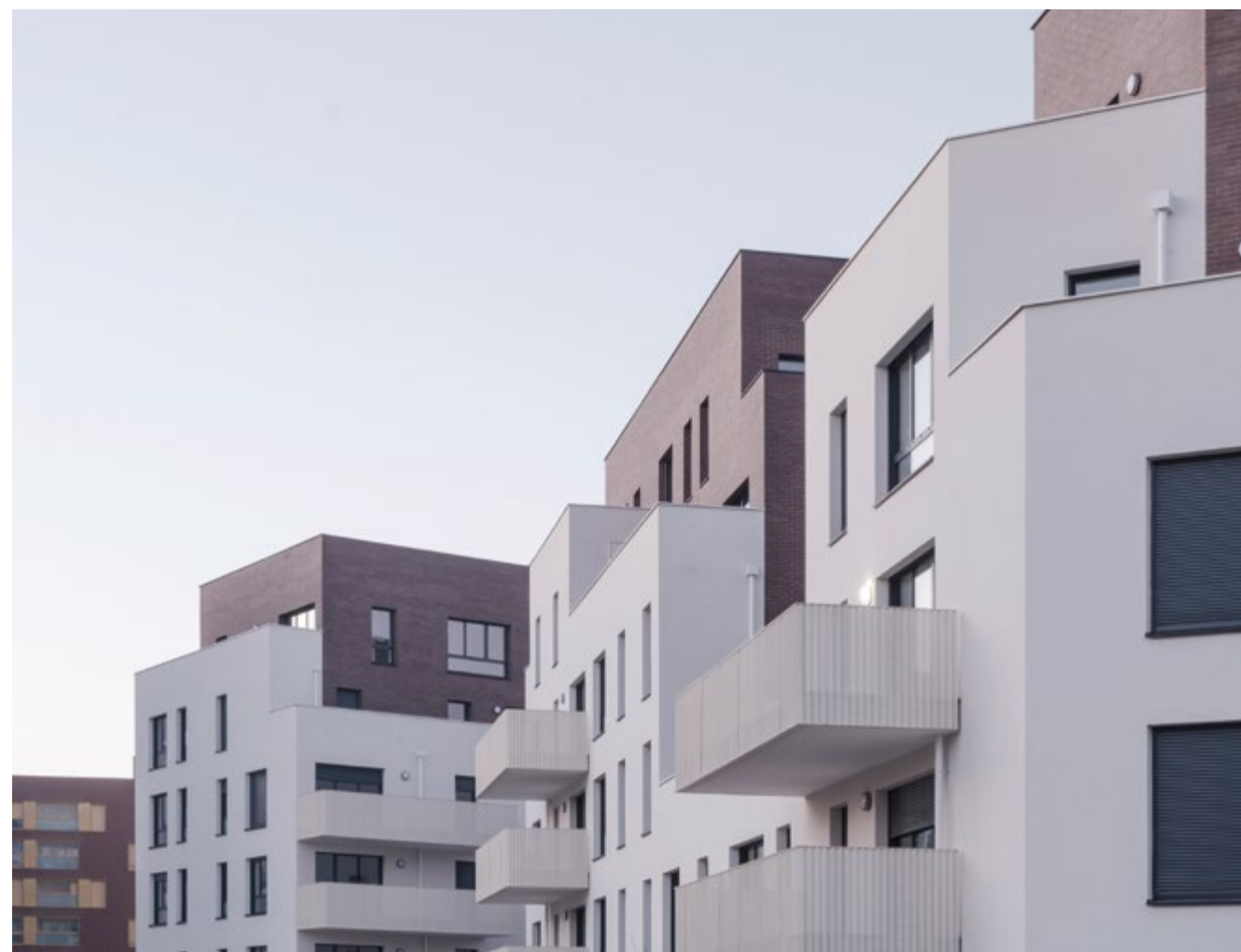
Une succession de volumes et un découpage, alternent les matières et les couleurs, créant un paysage tout au long de la rue.

Les matériaux utilisés, sur l'ensemble du projet, sont pérennes, durables, et sains : brique de parement, enduit blanc gratté fin.

Les corps de bâtiment sont habillés en enduit gratté fin de teinte claire. Les socles des bâtiments et les attiques sont tous recouverts de briquettes de parement. Sa couleur sombre permet un contraste avec l'enduit blanc mettant en valeur les volumétries et le jeu des masses alternées.

La générosité des espaces extérieurs (balcons/terrasses) nous a permis d'en faire des volumes à part entière, qui permettent de larges cadrages sur la ville et le parc, ainsi que de préserver l'intimité des logements.

Ce dispositif est amplifié par la présence de garde-corps en métal perforé, laissant passer la lumière et préservant davantage l'intimité des espaces extérieurs privés.





Conception intérieure et extérieure

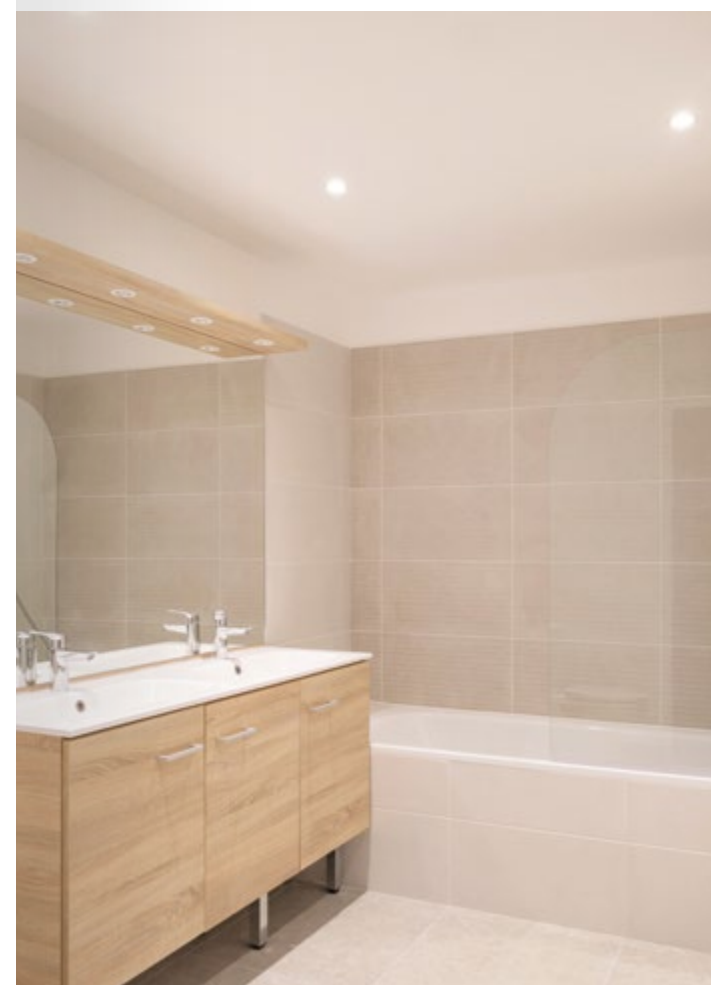
Caractéristiques du lieu de vie

Tous les logements sont qualitatifs en étant, soit traversants, soit double orientés. Ces dispositions permettent l'apport de lumière naturelle et une ventilation optimum. La volonté a été de dégager au maximum le cœur d'îlot pour en faire un espace vert de qualité, tampon entre les maisons et nos bâtiments, poumon de cet îlot. Le jardin a été pensé avec une diversité d'essences et d'échelles de végétaux.

Des équipements pour les usagers, tels que des bancs, pergola de tri, jardin potager, sont proposés autour des espaces verts fonctionnels et accessibles. Les luminaires extérieurs sont sur minuterie et détection automatique avec un flux lumineux orienté vers le sol afin de limiter la pollution lumineuse.



Plan du R+2 Bâtiment B1 



Photos de chantier



agence
engasser
+ associés

10 bis rue Bisson - 75020 Paris
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

954 Avenue Jean Mermoz
34 000 Montpellier

T. 01 82 83 59 40

com@agenceengasser.com

www.agenceengasser.com