

AGENCE ENGASSER & ASSOCIÉS

HA BI T ER

www.agenceengasser.com

LOGEMENT - RÉSIDENCE SOCIALE, ÉTUDIANTE, SENIOR
SOCLE ACTIF ET PROGRAMME MIXTE
INTERNAT - PENSION FAMILIALE - HÔTEL

Logement

NOTRE DÉMARCHE

Avec 350 logements cumulés en étude ou en chantier et plus de 3 500 logements livrés, l'agence Engasser & associés bénéficie d'une expertise reconnue pour toutes les dimensions de l'habitat offrant une diversité de logements qu'il s'agisse de résidences étudiantes, sociales, hôtel ou encore EPHAD...

La vertu pour faire la différence

Confrontés à une équation économique de plus en plus stricte, nous tâchons d'appréhender le logement à la manière d'un problème d'arithmétique, en mobilisant notre capacité à innover dans le cadre d'une approche qui soit la plus vertueuse possible.

Composer avec / s'approprier les normes

La multiplicité des normes en vigueur – qui parfois se superposent dans un projet – requiert à la fois souplesse et réactivité chez le maître d'œuvre. L'anticipation découlant de notre expérience nous conduit à considérer les contraintes réglementaires comme des enjeux plutôt que comme des obstacles.

Proposer des solutions pérennes...

La question du développement durable, qui doit s'envisager très en amont, est au cœur de nos préoccupations. Si nous savons mettre en œuvre des solutions performantes dans le domaine de l'isolation, de la perméabilité à l'air et de la ventilation du bâtiment, nous accordons une égale attention aux consommations auxiliaires.

... et imaginer de nouvelles typologies

Nous cherchons à réinjecter dans chaque projet le produit de recherches théoriques et prospectives menées dans le cadre d'ateliers pédagogiques de réflexion afin que l'articulation du plan puisse coïncider avec des usages agréables, en vue d'atteindre le juste équilibre entre le fond et la forme.

Références

LISTE PROJETS

Projets	Date	Maitrise d'ouvrage	Mission	Label	Chiffres
90 logements Bonneuil-sur-Marne (94)	2023	DG Group (promoteur privé)	Études Complète	HQE	5 366 M ² SHAB NC
11 chambres et 1 SPA (extension d'une auberge) Sarreguemines (57)	2023	SCI Saint Walfrid Corporate	Complète et mobilier intérieur	—	963 M ² NC
385 logements (74 neufs, 311 réhabilités) Vitry-sur-Seine et Thiais (94)	2023	L'Immobilière du Moulin Vert	Études Conception-réalisation avec Léon Grosse	HQE RE 2020	4 483 M ² SHAB neuve 28 M€ HT
66 logements et gymnase Conflans-Sainte-Honorine (78)	2023	Ville de Conflans-S ^{te} -Honorine Demathieu Bard Immobilier (promoteur privé)	Chantier Complète, loi MOP	HQE BEE +	5 921 M ² SDP 11,9 M€ HT
151 logements Caen (14)	2023	Icade Promotion (promoteur privé)	Chantier Complète + OPC	HQE	8 588 M ² SHAB 13 M€ HT
61 logements Bagnolet (93)	2023	Foncière Logement	Chantier Contrat de promotion immobilière	H&E profil A	4637 M ² SHAB 8,4 M€ HT
52 logements et commerces Vitry-sur-Seine (94)	2023	Valophis Habitat	Chantier Complète, loi MOP	HQE NF Bâtiment biosourcé	2 990 M ² SHAB 7,3 M€ HT
51 logements Stains (93)	2022	Seine-Saint-Denis Habitat	Concours Conception-réalisation avec Bouygues	HQE	4 832 M ² SDP 8,4 M€ HT
145 logements étudiants Bezons (95)	2022	Groupe Pichet (promoteur privé)	Complète et mobilier intérieur	HQE	2 830 M ² SHAB 7 M€ HT
12 logements Paris (15e)	2022	Gestinn Group / Nathalie S. Bourrel (promoteur privé)	Complète, loi MOP	H&E	685 M ² SHAB 2,8 M€ HT
144 logements et commerces Ivry-sur-Seine (94)	2021	Icade Promotion et Linkcity (promoteurs privés)	Complète, loi MOP	HQE	9 960 M ² SHAB 18 M€ HT
915 logements Cité de l'Abreuvoir Bobigny, Drancy (93)	2021	Seine Saint-Denis Habitat	Concours	HQE	— 64,38 M€ HT



Projets	Date	Maitrise d'ouvrage	Mission	Label	Chiffres
79 logements sociaux et une pension de familles Mont Saint-Martin (54)	2021	CDC Habitat Adoma	Concours Conception-réalisation avec Eiffage	HQE	5 774 M ² SP 8,6 M€ HT
130 logements Bondy (93)	2021	Bondy Habitat	Concours, loi MOP	HQE	7 661 M ² SHAB 16,2 M€ HT
64 logements Bondy (93)	2021	Bondy Habitat	Conception-réalisation avec ZUB	HQE	3 833 M ² SHAB 8,1 M€ HT
59 logements et une maison pour Tous Chevilly-Larue (94)	2020	Groupe Valophis Expansiel Promotion	Conception-réalisation avec Demathieu Bard	HQE	4 664 M ² SP 7,5 M€ HT
135 logements Poissy (78)	2020	Brownfields (promoteur privé)	Concours Basique, loi MOP	HQE	8 366 M ² SDP
83 logements Nanterre (92)	Concours	Foncière Logement	Concours Conception-réalisation avec Rabot Dutilleul	HQE	6 374 M ² SDP 14 M€ HT
218 logements étudiants, commerces et activités Suresnes (92)	2020	Vilogia	Concours Conception-réalisation avec Urbaine des travaux	HQE	10 856 M ² SP 16,5 M€ HT
54 logements Villiers-sur-Marne (94)	2019	France Habitation	Concours	HQE	3 500 M ² SHAB 6 M€ HT
124 logements Bondy (93)	2019	Sequano Est Ensemble	Concours	HQE	8 171 M ² SHAB 25,3 M€ HT
94 logements et commerce Malakoff (92)	2018	Hertel et Cogedim (promoteurs privés)	Complète, loi MOP	HQE	5 500 M ² SHAB 9,5 M€ HT
130 logements, commerces et une maison des jeunes Boissy-saint-Léger (94)	2018	Ville de Boissy Saint-Léger	Concours	HQE	13 000 M ² SHAB 20,5 M€ HT
104 logements Ivry-sur-Seine (94)	2017	Quartus (promoteur privé)	Complète, loi MOP	H&E profil A	8 160 M ² SHAB 11,8 M€ HT

Liste projets

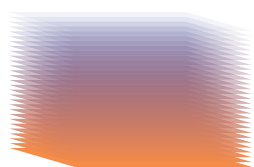


Projets	Date	Maitrise d'ouvrage	Mission	Label	Chiffres
41 logements, 100 chambres étudiantes et commerces Villeneuve-Saint-Georges (94)	2017	Linkcity (promoteur privé)	Concours	HQE NF Habitat	5 100 M ² SHAB 12,8 M€ HT
17 logements Villeneuve-Saint-Georges (94)	2017	Linkcity (promoteur privé)	Concours	HQE	1 026 M ² SHAB 2 M€ HT
26 logements et 4 commerces Fontenay-aux-Roses (92)	2017	Toit et Joie	Concours	H&E	1 750 M ² SHAB 3,5 M€ HT
145 logements sociaux Paris (13e)	2017	Adoma	Concours Conception-réalisation avec Urbaine des travaux	HQE	3 060 M ² SHAB 6,9 M€ HT
113 logements et commerces Gennevilliers (92)	2017	OPH Gennevilliers	Concours Conception-réalisation avec Eiffage Picardie	H&E	7 190 M ² SHAB 13,4 M€ HT
62 logements Fresnes (94)	2016	Valophis Habitat	Concours Conception-réalisation avec CBC / Vinci Group	HQE	3 700 M ² SHAB 6,1 M€ HT
95 logements, résidence sociale, crèche et gymnase Fresnes (94)	2016	Immobilière 3F	Concours Conception-réalisation avec Eiffage	HQE	5 329 M ² SHAB 12,7 M€ HT
70 logements réhabilités Pantin (93)	2016	Immobilière 3F	Concours Conception-réalisation avec Urbaine des travaux	H&E profil A	4 130 M ² SHAB 7,1 M€ HT
65 logements et locaux tertiaires Neuilly-sur-Marne (93)	2016	Batigère Île-de-France	Concours Conception-réalisation avec Gagneraud	NF Habitat	3 860 M ² SHAB 7,3 M€ HT
111 logements Paris (17e)	2015	ICF La Sablière	Concours Conception-réalisation avec Fayat	H&E profil A	6 809 M ² SHAB 10,3 M€ HT
93 logements Grigny (91)	2015	Immobilière 3F	Concours Conception-réalisation avec Stefeo	BEPOS	5 795 M ² SHAB 11 M€ HT



Projets	Date	Maitrise d'ouvrage	Mission	Label	Chiffres
73 logements Montfermeil (93)	2015	OPH 93	Concours Conception-réalisation avec Brézillon	H&E profil A	4 334 m ² SHAB 6,8 M€ HT
21 logements Bondy (93)	2015	OPH Bondy Habitat	Concours Conception-réalisation avec Constantini	H&E profil A	1 366 m ² SHAB 3 M€ HT
78 logements sociaux Paris (12e)	2015	Adoma	Basique, loi MOP	Réhabilité	2 100 m ² SHON 1,5 M€ HT
31 logements Bondy (93)	2014	OPH Bondy Habitat	Concours Conception-réalisation avec Brézillon	H&E profil A	2 730 m ² SHON 3,7 M€ HT
26 logements et locaux d'activités Bondy (93)	2013	OPH Bondy Habitat	Complète, loi MOP	BBC	3 200 m ² SHON 4,2 M€ HT
23 logements pavillonnaires Charleville-Mézières (08)	2013	Espace Habitat OPHLM Charleville-Mézières	Complète, loi MOP	THPE	2 300 m ² SHON 3,1 M€ HT
110 logements Choisy-le-Roi (94)	2012	Icade Promotion (promoteur privé)	Complète	H&E	8 400 m ² SHON 10 M€ HT
2 logements, une maison expérimentale Sillery (51)	2012	L'Effort Rémois Plurihabitat	Basique, loi MOP	BBC	300 m ² SHAB 0,65 M€ HT
Internat du collège-lycée EREA Mainvilliers (28)	2011	Région Centre	Basique, loi MOP +EXE + OPC	Réhabilité	4 300 m ² SHAB 4,5 M€ HT
8 logements Étigny (57)	2011	SCI Misa (promoteur privé)	Complète	BEPOS	1 200 m ² SHON 1,7 M€ HT
33 logements sociaux Tinkeux (51)	2010	L'Effort Rémois Plurihabitat	Basique, loi MOP	THPE	3 300 m ² SHON 3,5 M€ HT

DES CHIFFRES EN FORME



1^{er} prix de l'Habitat Durable
de Seine-Saint-Denis

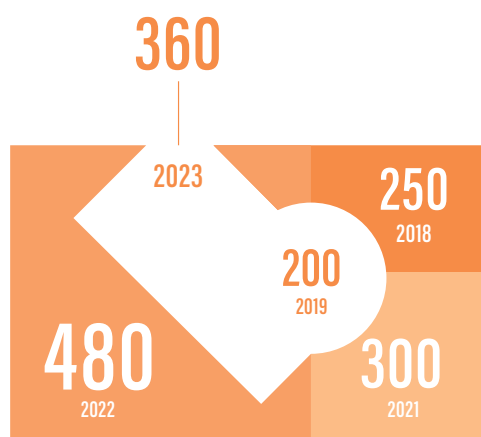
1^{er} prix d'Urbanisme
Tony Garnier

Nous offrons une gestion transparente
et rigoureuse des ressources de nos clients,
ainsi qu'un listing de + de 400 entreprises
que nous consultons en phases AO ou ACT

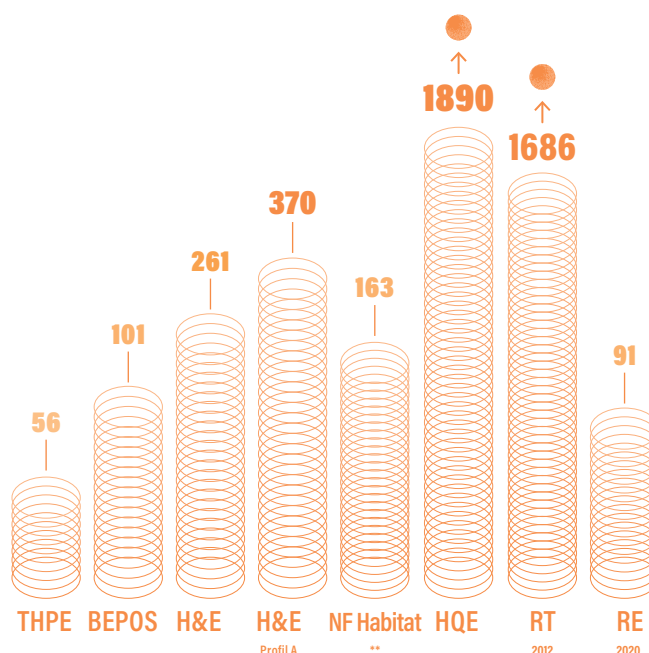
Nombre de Logements construits/an



340
Logements/an en moyenne

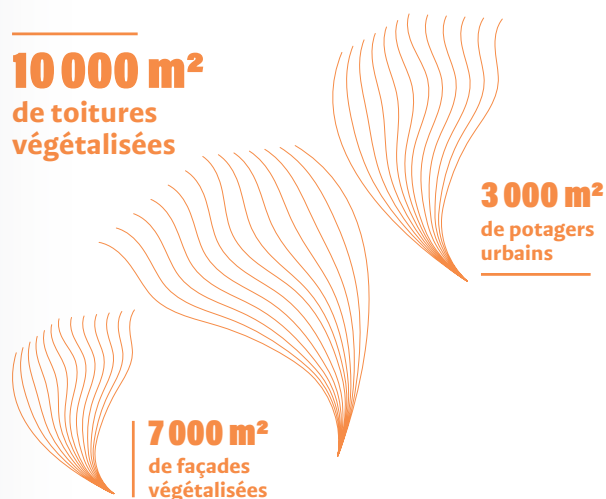


Labels environnementaux depuis+ de 10 ans



*Logements conçus par l'agence de 2010 à 2022 // **Certification

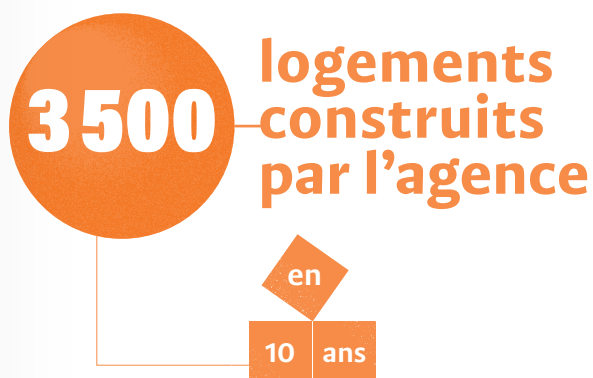
Végétaliser la ville



Surface construite totale de logements



Nombre de logements construits depuis 2010



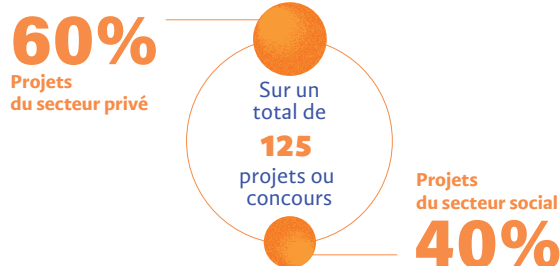
Respect des défis économiques

Moyenne prix tenus m² SHAB

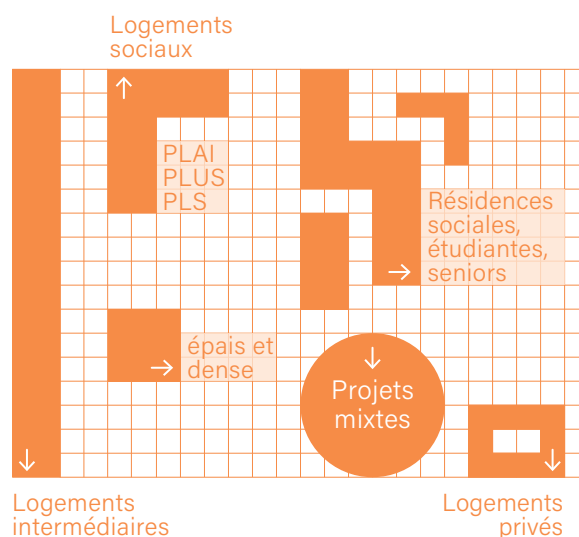
30 à 40 M€ de travaux/an

entre 1350 €/m² et 2300 €/m²

Diversité secteurs



Typologie Une diversité de logements



Logements

PROJETS

SIGNATURE

1 144 logements et commerces IVRY-SUR-SEINE

Mission complète, loi MOP - Livré en 2021

Maîtrise d'ouvrage

Icade Promotion et Linkcity

Avec

aEi (agence Engasser Ingénierie),

Ekobase, Inca, Legrand

Surface **9 960 m² SHAB**

Coût **18 M € HT**

2 104 logements IVRY-SUR-SEINE

Mission complète, loi MOP - Livré en 2017

Maîtrise d'ouvrage

Quartus

Avec

I + A, WOR, TECS, Ivoire, Claire Denis

Surface **6 920 m² SHAB**

Coût **11,8 M € HT**

3 110 logements CHOISY-LE-ROI

Mission complète - Livré en 2012

Maîtrise d'ouvrage

Icade Promotion

Maîtrise d'œuvre

agence Engasser & associés

avec AUA Paul Chemetov

Avec

ATEEC, AT3E

Surface **7 400 m² SHAB**

Coût **10 M € HT**

4 94 logements et commerce MALAKOFF

Mission complète, loi MOP - Livré en 2018

Maîtrise d'ouvrage

Hertel et Cogedim

Avec

MCH, Seriation, Meta, Gil Pimard, GCC

Surface **5 500 m² SHAB**

Coût **9,5 M € HT**

5 26 logements et commerces BONDY

Mission basique, loi MOP - Livré en 2013

Maîtrise d'ouvrage

OPH Bondy Habitat

Avec

Amoes, TECS, EVP, Echologos

Surface **2 650 m² SHAB**

Coût **4,2 M € HT**

6 151 logements CAEN

Mission complète, OPC - Chantier en cours

Maîtrise d'ouvrage

Icade Promotion

Avec

agence COBE, ALPS, IBATEC,

ECIB, BGECO, TRIBU

Surface **8 588 m² SHAB**

Coût **13 M € HT**

7 59 logements, 1 maison pour Tous CHEVILLY-LA-RUE

Mission conception-réalisation - Livré en 2020

Maîtrise d'ouvrage

Groupe Valophis / Expansiel Promotion

Avec

Demathieu Bard Immobilier, EPDC, IETI

Surface **4 664 m² SP**

Coût **7,5 M € HT**

8 145 logements étudiants BEZONS

Mission complète - Livré en 2022

Maîtrise d'ouvrage

Groupe Pichet

Avec

ECHO TECH

Surface **2 830 m² SHAB**

Coût **7 M € HT**





3

6



5

2



1



8



Densité

CŒUR D'ÎLOTS FRAGMENTÉ

144 logements et commerces
à Ivry-sur-Seine (94)

Mission	Complète, loi MOP
Maîtrise d'ouvrage	Icade Promotions & LinkCity
Équipe	agence Engasser Ingénierie (ingénierie TCE) Ekobase (BET structure) Inca (BET fluides) Christophe Legrand (paysagisme) Bouygues (entreprise générale)
Programme	144 logements (dont 86 en accession, 31 LLI et 27 LLS) et 3 commerces
Surfaces	9 960 m ² SHAB 10 240 m ² SP
Coût	18 M€ HT Bâtiment
Calendrier	Livré en 2021
Perspectives	Stéphane Moyâ
Crédit photos	Luc Boegly

1807 € / m²
SHAB

Haute Qualité
environnementale

RT 2012



-20 %

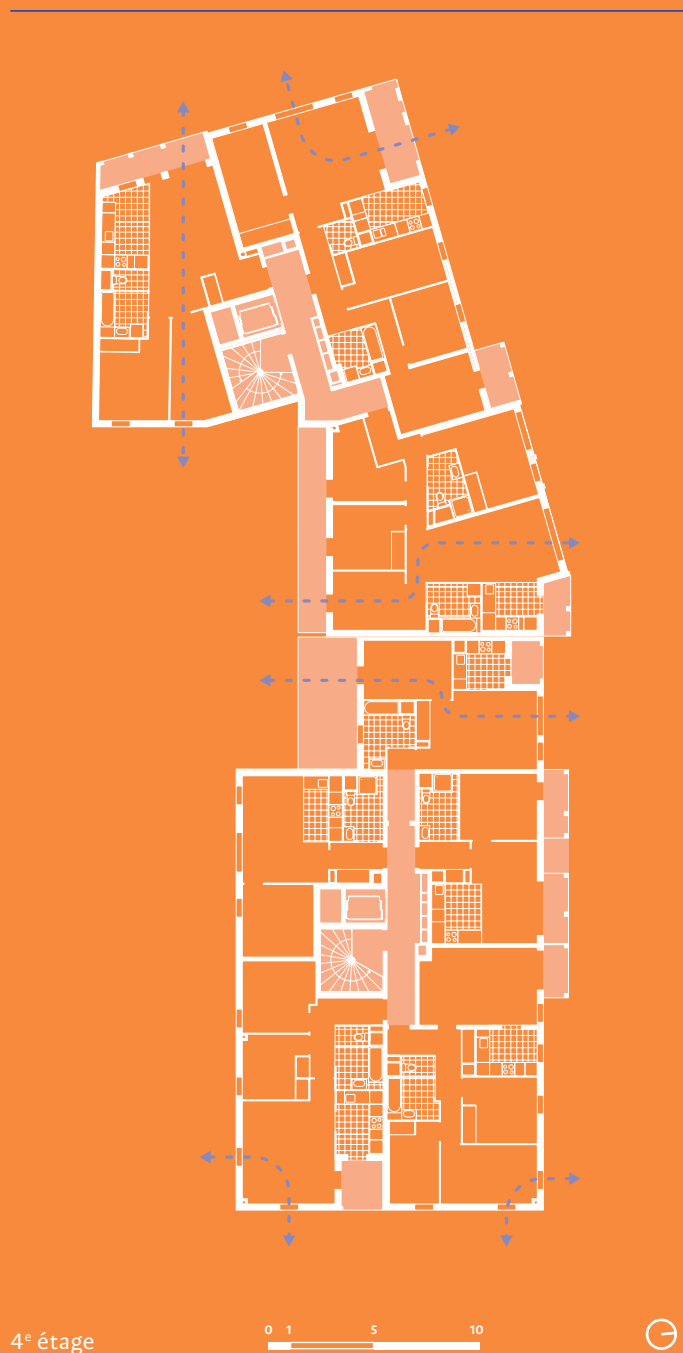
NF Habitat

Architecture séquencée et fragmentée

Pour ce projet de logements à forte densité, nous faisons appel à la fragmentation, concept manifeste de l'agence. Appliqué dans un jeu de formes et de volumes mais également décliné dans l'agencement des matériaux, 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 alternance de plôts, une séquence de bâtiments qui varient entre maisons et immeubles, du R+1.5 au R+9 pour offrir du rythme sur le plan visuel. La volonté a été de nous affranchir des habitudes « barres » et « tours » monolithiques en s'inscrivant dans une rupture franche d'architecture et d'échelle.

Dans la matérialité, l'alternance de façades en briques, ré-interprétant les codes d'un immeuble traditionnel, et d'autres compositions plus contemporaines constituées d'une exo-structure blanche au dessin très géométrique, renforcent la rythmique du paysage.















Fragmentation

ENTRE BRIQUES ET JARDINS

104 logements
à Ivry-sur-Seine (94)

Mission	Complète, loi MOP
Maîtrise d'ouvrage	Quartus
Équipe	I + A (ingénierie structure) WOR (fluides) TECS (économie) Ivoire (voirie et réseaux divers) Claire Denis (paysagisme) GCC (entreprise générale)
Programme	104 logements dont 64 en accession et 40 sociaux
Surfaces	6 920 m ² SHAB
Coût	11,8 M€ HT
Calendrier	Livré en 2017
Crédits photos	Mathieu Ducros et Michel Denancé

1690 € / m²
SHAB



L'expression fragmentée d'une certaine densité

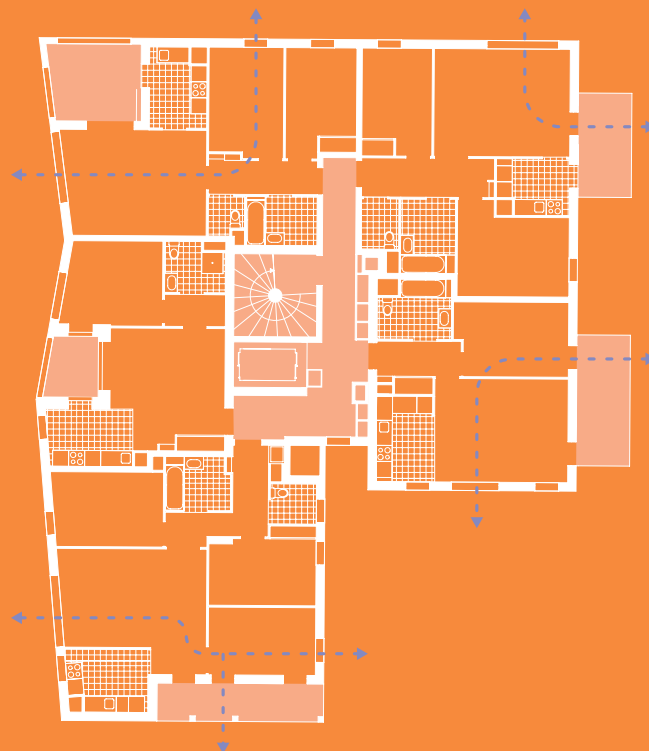
Le projet intègre trois bâtiments disposés autour d'un espace vert central et contigu. Ils sont posés sur un socle de deux étages qui intègre des logements en duplex avec jardin privatif.

Au-dessus, une décomposition de la volumétrie s'opère grâce à la différence de hauteur, à la création de terrasses, aux toits habités, aux potagers urbains, à la variété de matérialité et à la diversité des baies.

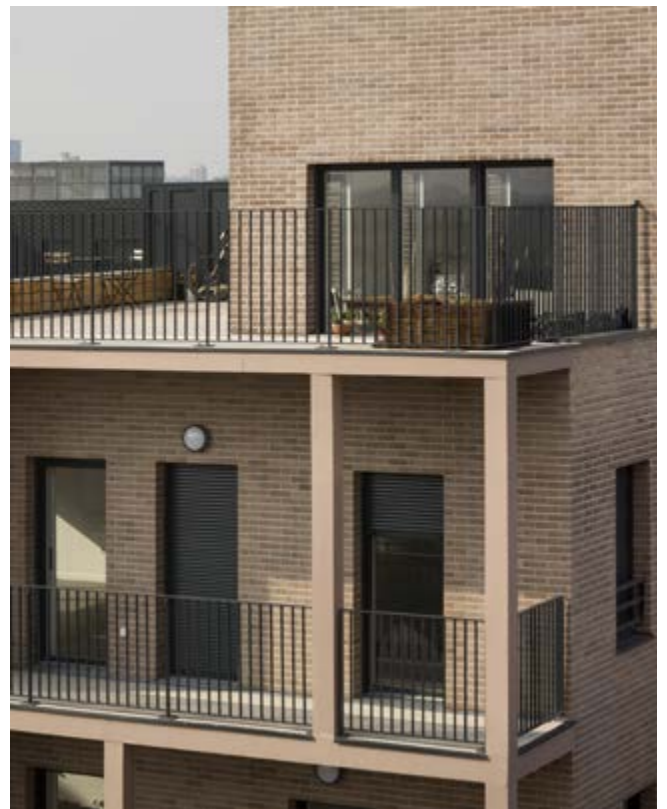
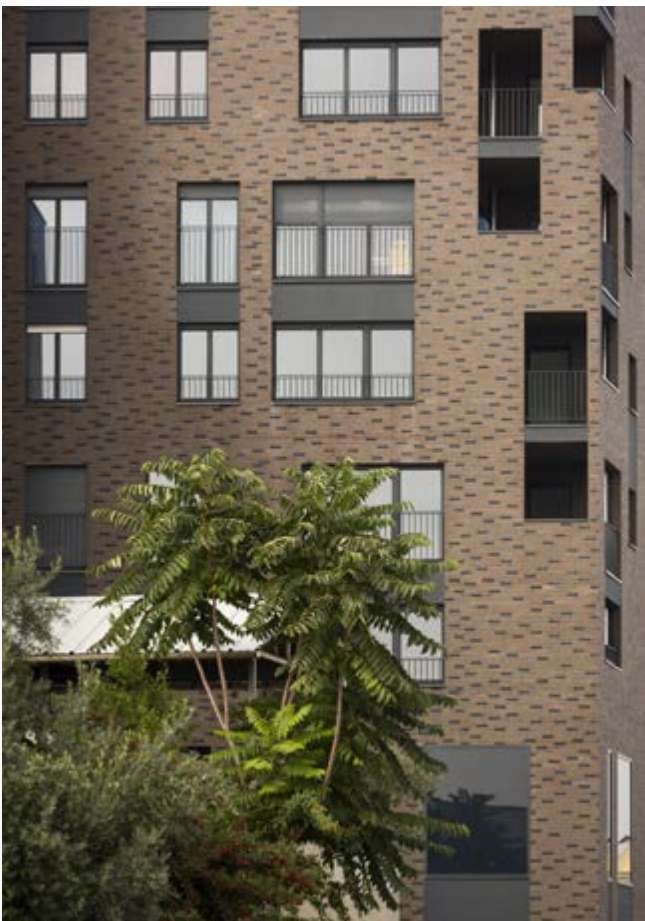
En toiture, on trouve des potagers urbains. Ils offrent aux habitants un moyen de s'adonner aux plaisirs du jardinage au moyen d'une agriculture urbaine écologique, saine et productive.

Le bâtiment prend son caractère dans son matériau. La brique offre un aspect particulier d'inspiration hollandaise.

Ainsi, pour ce projet nous affirmons une architecture fragmentée constituée de pôles à échelle humaine afin d'offrir des vues ouvertes sur le paysage environnant pour porter le regard au loin, telle l'expression d'une certaine diversité architecturale.



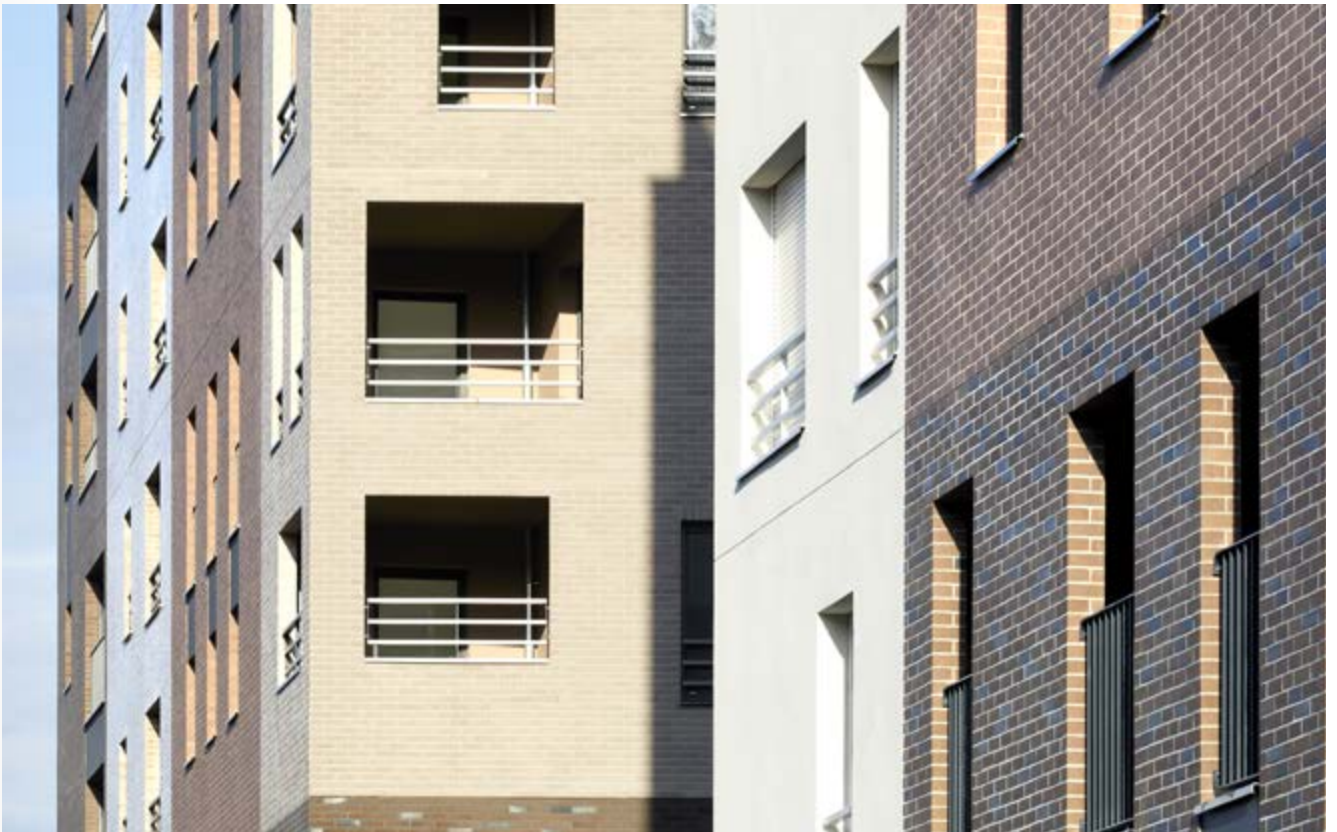














Densité

DES COMPOSITIONS SCULPTURALES

110 logements
à Choisy-le-Roi (94)

Mission	Complète
Maîtrise d'ouvrage	Icade Promotion
Équipe	avec AUA Paul Chemetov mandataire (bâtiment A) ATEEC (économie) AT3E (en lots séparés)
Programme	110 logements en accession
Surfaces	7 400 m ² SHAB bâtiment B : 2 255 m ² SHAB
Coût	10 M€ HT (2 bâtiments) 3,1 M€ HT (bâtiment B)
Calendrier	Livré en 2012
Crédit photos	Mathieu Ducros

1350 € / m²
SHAB

HPE



Qualitel

H&E



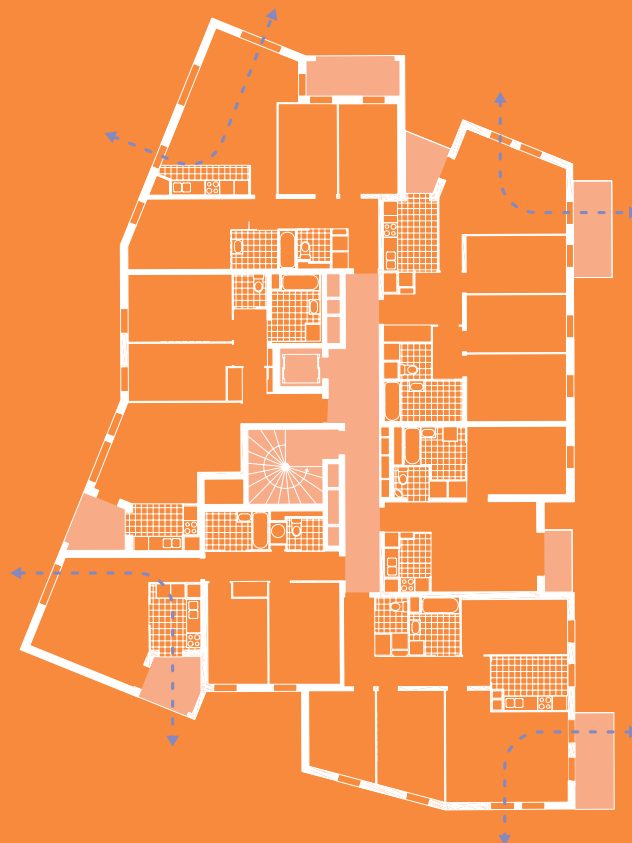
Profil A

Habitat dense en zone inondable

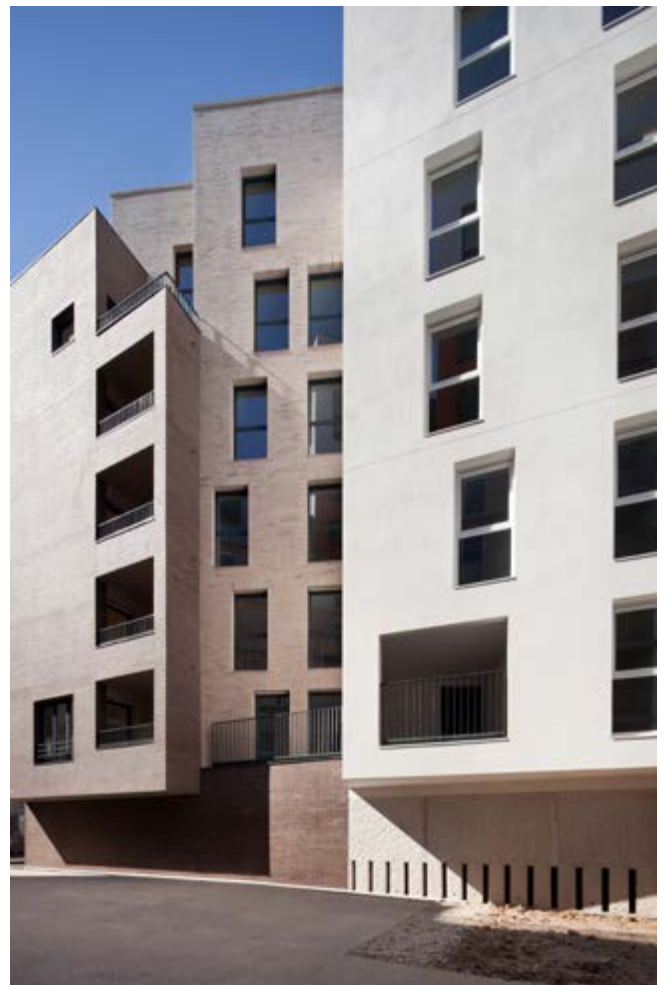
Situés en bord de Seine, les logements ne commencent qu'au premier étage pour prévenir des risques d'inondation. Le parking occupe le sous-sol et le rez-de-chaussée des immeubles. Tous les logements bénéficient d'une double orientation quelle que soit leur situation sur les six étages. Les uns sont orientés plein sud, ouverts sur le parc au sein d'une entité architecturale sculpturale, en briques brunes, et d'autres sont maculés de blanc, rationnels, donnant sur la Seine.

Pour enrichir la volumétrie du bâtiment aux surfaces optimisées, trois matières différentes donnent des proportions élancées : brique brune et loggias, enduit blanc et balcons en quinconce, brique gris-beige au cœur de l'édifice.

Le projet est détenteur du label H&E Profil A et certifié Haute Performance Énergétique.







“Un volume haut en brique brune,
animé par les loggias en creux
et la composition des ouvertures,
forme un pli pour accueillir
l’entrée de l’immeuble.”











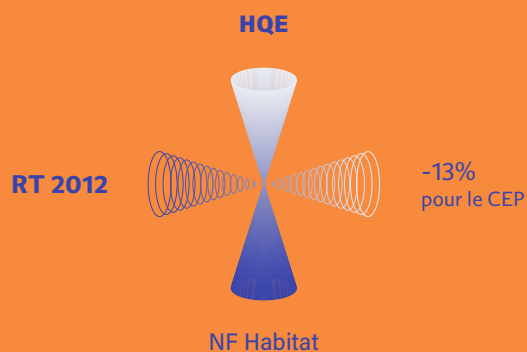
Densité

CŒUR D'ÎLOT TRAVERSANT

94 logements
à Malakoff (94)

Mission	Complète, loi MOP
Maîtrise d'ouvrage	Cogedim et Hertel
Équipe	MCH (ingénierie TCE et économie) SERIATION (BET HQE) META (BET acoustique) Gil Pimard (paysagisme) GCC (entreprise générale)
Programme	94 logements (dont 67 en accession et 27 sociaux) et un local commercial
Surfaces	5 500 m ² SHAB
Coût	9,5 M€ HT
Calendrier	Livré en 2018
Crédits photos	Luc Boegly et Benoît Fougeirol

1734 € / m²
SHAB



L'histoire d'une transformation

La parcelle située à Malakoff est traversante entre les rues Paul Bert et Jean-Jacques Rousseau.

Les bâtiments A et C sont implantés dans l'alignement de ces deux rues tandis que le bâtiment B est en cœur d'îlot. Un porche situé dans le bâtiment A permet l'accès aux jardins qui offrent également des accès et des percées visuelles vers l'espace public.

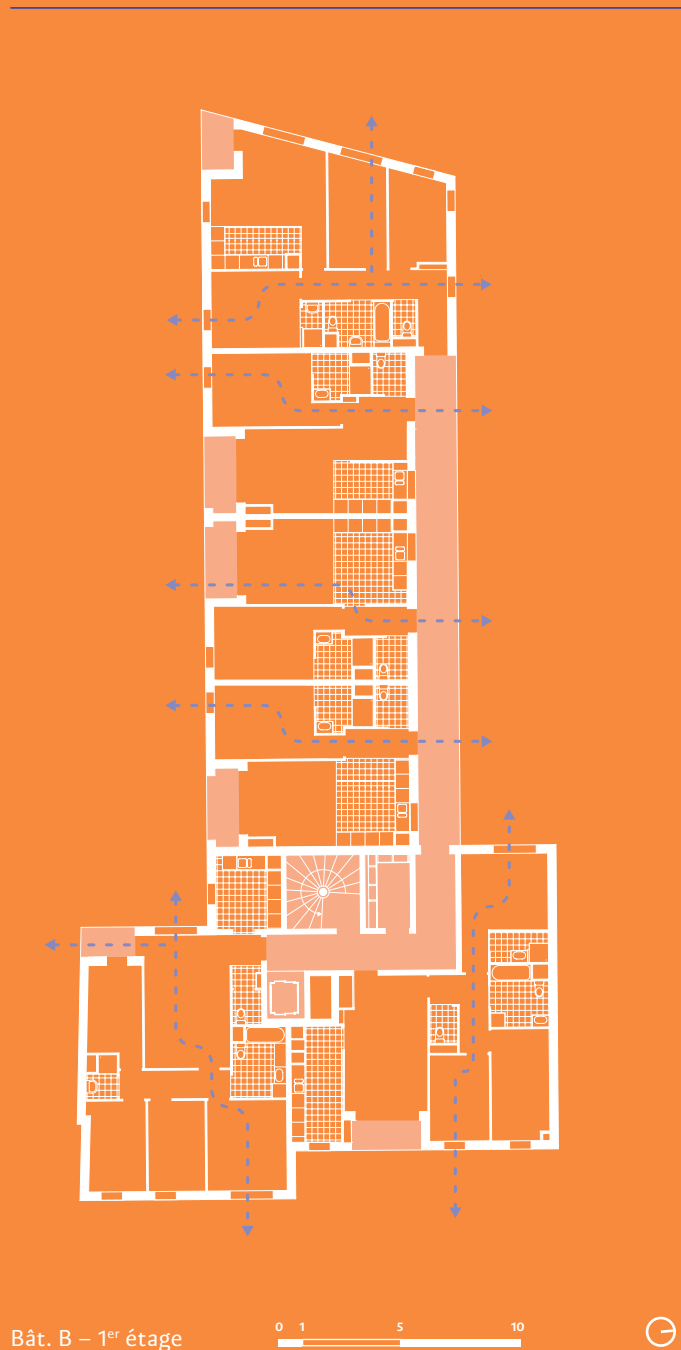
Les volumes des bâtiments sont épannelés en gradins pour créer des bâtiments intégrés au contexte urbain, à échelle humaine.

Par sa position à l'angle de deux rues, le bâtiment A a une présence forte dans le quartier. L'angle est traité par un arrondi afin de donner du caractère à ce bâtiment.

Le bâtiment A (rue P. Bert) accueille un local et 44 logements en accession libre, tout comme ceux du bâtiment B,

24 logements en cœur d'îlot, plus bas, sur quatre niveaux.

Le bâtiment C (rue J.-J. Rousseau) accueille 26 logements sociaux qui sont gérés par l'OPH de la ville de Malakoff.













Fragmentation

VARIÉTÉ DE LOGGIAS

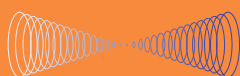
26 logements BBC
à Bondy (93)

Mission	Complète, loi MOP
Maîtrise d'ouvrage	OPH Bondy Habitat
Équipe	Amoes (fluides) EVP (structure) TECS (économie) Echologos (acoustique) ITE (entreprise générale)
Programme	26 logements et locaux d'activités
Surfaces	2 650 m ² SHAB 3 200 m ² SHON
Coût	4,2 M€ HT
Calendrier	Livré en 2013
Crédit photos	Mathieu Ducros

1580 €/m²
SHAB

BBC

RT 2012



-50 %

Variations autour du thème de la loggia

Le projet se compose d'un bâtiment traditionnel avec des volumes simples, des fenêtres alignées devant lesquelles une double peau, une épaisseur maçonnée a été construite. Composée de loggias et de jardins d'hiver, elle permet à la fois d'intérioriser les espaces extérieurs mais aussi de garantir une épaisseur thermique modulable à souhait. L'été, les loggias peuvent être occultées par des volets métalliques.

Les circulations communes sont éclairées naturellement.

Tous les logements sont traversants Nord-sud ou Est-Ouest.

Les typologies sont développées sur un modèle unique où les pièces s'organisent toutes autour d'un noyau central humide regroupant wc, salle de bain et la cuisine. Une seule gaine par appartement accueille la ventilation double flux à récupération de chaleur. Le chauffage est assuré par une chaudière à bois collective. Les façades sont isolées à la fois par l'intérieur et l'extérieur.

Construit en 2013, le bâtiment est précurseur de normes actuelles.







“Jardins d’hiver et loggias :
des filtres pour l’intimité,
des nouvelles relations
entre les pièces, mais aussi
un principe de gestion
bioclimatique.”





Intermédiaire

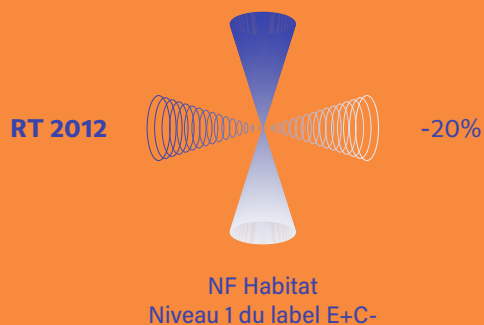
LES GRANDS JARDINS DE CALIX

151 logements
à Caen (14)

Mission	Complète / OPC
Maîtrise d'ouvrage	Icade Promotion
Équipe	Agence COBE (urbanisme) ALPS (paysagisme) IBATEC (BET structure) ECIB (OPC) BGECO (économie) TRIBU (BET fluides, HQE)
Programme	151 logements en accession
Surfaces	8 588 m ² SHAB 9 124 m ² SP
Coût	13 M€ HT
Calendrier	Chantier en cours
Perspectives	Agence Engasser et associés COBE (plan masse et double page)

**1513 € / m²
SHAB**

Biosourcé niveau 1



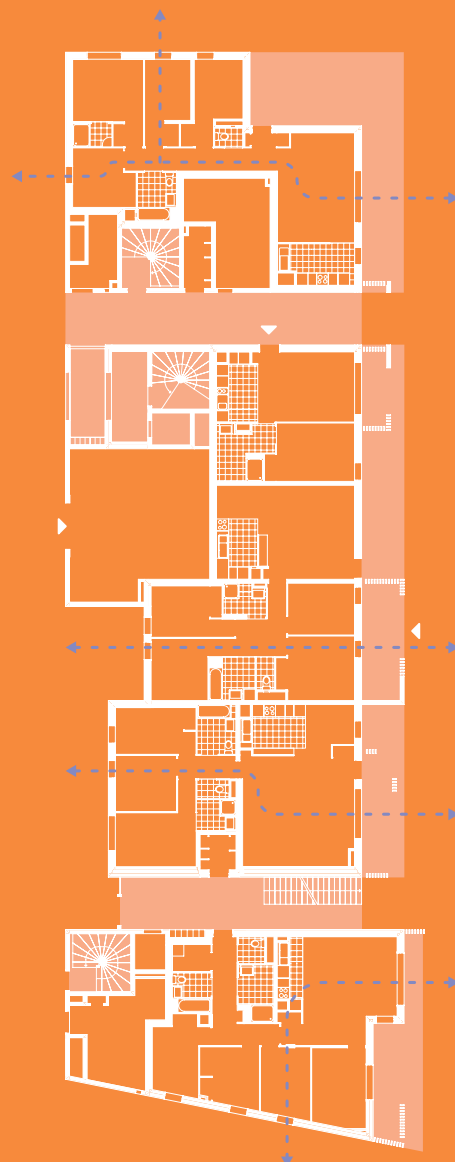
Passage entre toits et pergolas

Ce projet s'inscrit dans un projet urbain initié par les paysagistes Laverne et les urbanistes COBE : *Les Jardins de Calix*.

Prévu sur l'ancien site du CHR, l'îlot G est l'un des sept îlots composant l'ambitieux projet des Jardins de Calix. Il comporte quatre bâtiments de logements distincts.

Afin de libérer un maximum d'espace pour le jardin central et de marquer l'articulation le long de la future promenade de Calix, nous avons fait le choix de nous implanter en limite parcellaire. De plus, les volumes sont fragmentés pour offrir une perméabilité visuelle et paysagère.

Les toitures sont ponctuées par des pergolas en bois dans le prolongement des toitures en pente et certaines d'entre elles créent une rupture de la forme bâtie pour offrir l'image d'une architecture domestique. Ces éléments permettent d'intimiser les espaces extérieurs en complément du paysagisme lié étroitement à la topographie singulière des lieux.













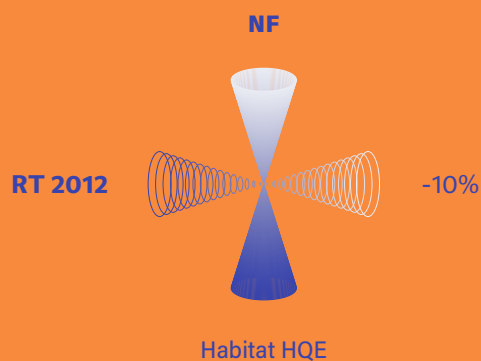
Fragmentation

DES MAISONS POUR TOUS

59 logements
et une Maison pour Tous
à Chevilly-la-Rue (94)

Mission	Conception-réalisation
Maîtrise d'ouvrage	Expansiel Promotion
Équipe	EPDC (ingénierie TCE) IETI (qualité environnementale) Demathieu Bard (entreprise générale)
Programme	59 logements et une Maison pour Tous
Surfaces	Logement : 3 486 m ² SHAB 3 707 m ² SP Maison p. T.: 753 m ² SU 957 m ² SP
Coût	7,5 M€ HT dont 6,3 M€ HT logements et 1,2 M€ HT MpT.
Calendrier	Livré en 2020
Crédit photos	Luc Boegly

1608 €/m²
SDP

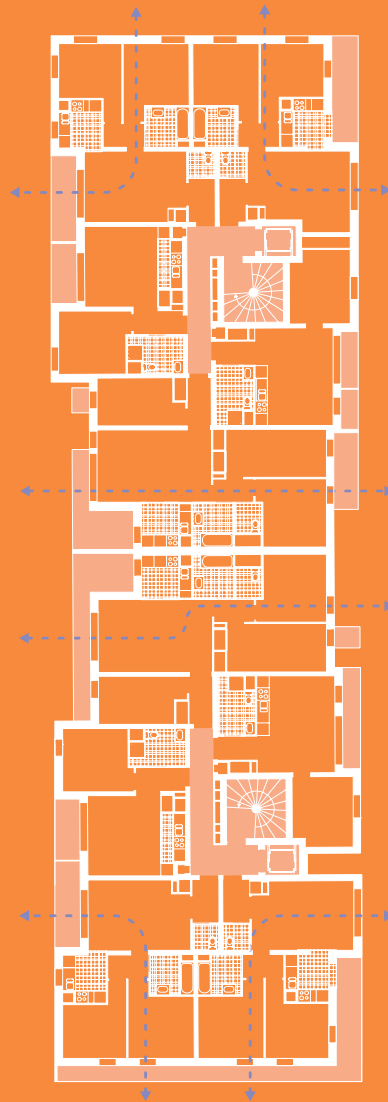


Imbrication d'une Maison pour Tous et de logements

Le projet consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier de R+5 abritant des logements sociaux et une Maison pour Tous avec un parc de stationnement de 76 places.

Dans ce quartier qui fait le lien entre quartiers pavillonnaires et urbanité, des maisonnées sur le toit du bâtiment animent sa silhouette générale et signalent la Maison pour Tous.

Les logements sont traversants ou double-orientés et bénéficient ainsi d'un prolongement extérieur avec des loggias ou des terrasses. Le jardin se compose de trois zones distinctes pour l'agrément des usagers de la Maison : une pelouse en continuité du préau, une prairie plantée d'arbres de haute tige jouxtant des bacs potagers et une noue paysagère qui ceinture la parcelle.







“Entre quartier pavillonnaire
et urbanité, des maisonnées
sur le toit du bâtiment animent
sa silhouette et signalent
la Maison pour Tous”





tous



Étudiant-e-s

VUES SUR PATIOS

145 logements étudiants
à Bezons (95)

Mission Complète, loi MOP
avec mobilier intérieur

Maîtrise d'ouvrage Groupe Pichet

Équipe ECHO TECH (TCE)

Programme 145 logements étudiants

Surfaces 2 800 m² SHAB
3 545 m² SP

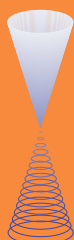
Coût 7 M€ HT

Calendrier Livré en 2022

Crédits photos Paul Bogas et Takuji Shimmura

2 500 € / m²
SHAB

Haute qualité
environnementale



RT 2012

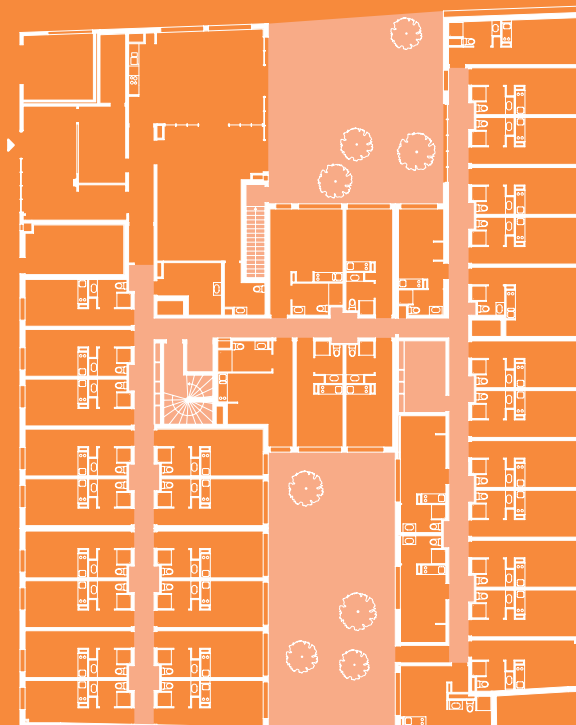
S'épaissir pour s'adapter...

Le projet, situé dans la ZAC *Cœur de Ville*, est composé de 145 chambres étudiantes et d'espaces communs tels qu'une salle de convivialité et une salle de jeux.

Le bâtiment en forme de H s'étale sur une emprise au sol maximale tout en créant des patios au centre afin de réduire la hauteur sur les limites séparatives.

La construction est composée de différents volumes découpés par des toitures en pente qui rythment les façades et permettent une insertion du bâtiment dans un milieu pavillonnaire. Les typologies sont exclusivement des T1 et T1bis. Un parking collectif s'étend sous le bâtiment R-1 accessible par une rampe extérieure depuis la rue.

La façade principale a une hauteur de R+2+attique, composée d'un socle homogène, d'un cœur de bâtiment et d'un attique en retrait avec une toiture terrasse invisible pour les piétons. Les patios sont entourés de façades vitrées et sont végétalisés pour offrir davantage d'intimité.







Mixité

SPORT ET HABITAT

66 logements et 1 gymnase à Conflans-Sainte-Honorine (94)

Mission Complète, loi MOP

Maîtrise d'ouvrage Ville de Conflans Sainte-Honorine
et Demathieu Bard Immobilier

Équipe KEREXPERT (BET fluides,
environnement et thermique)
AIDA (BET acoustique)

Programme 66 logements collectifs (26 sociaux
et 40 en accession), un gymnase,
parkings en sous-sol

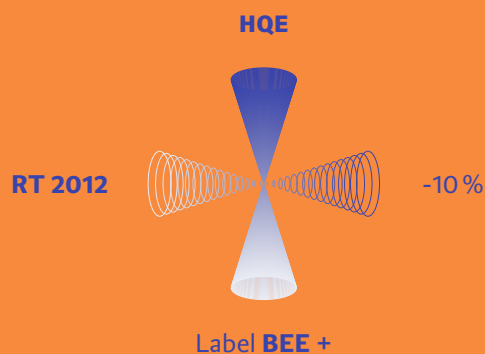
Surfaces Logement : 3 636 m² SHAB
Gymnase : 2 285 m² SDP

Coût 12 M€ HT

Calendrier Chantier en cours

Perspectives Yann Terrer

2000 € / m²
SHAB

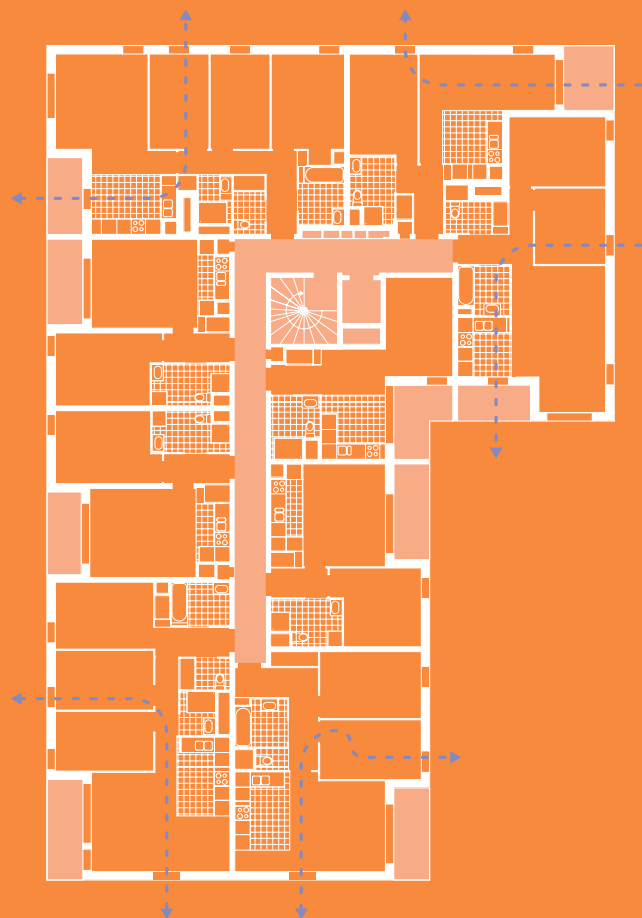


Superposition d'un gymnase et des logements

Le projet correspond à un programme mixte de 26 logements collectifs sociaux et 40 en accession directe, un gymnase avec des parkings en sous-sol. Il est situé dans un site très contraint d'un point de vue acoustique avec le voies de chemins de fer à proximité.

Les bâtiments, sobres et contemporains, proposent des façades agrémentées de cannelures horizontales, verticales et un sol en béton matricé lasuré. Les logements bénéficient de loggias et de terrasses spacieuses. Les larges ouvertures favorisent les apports de lumière naturelle dans les logements et répondent aux exigences du site. Ces ouvertures, équipées de volets roulants, permettent également d'offrir des vues sur la toiture végétalisée du gymnase.

L'objectif est de donner à l'habitat sa fonction « d'activateur urbain » grâce à des angles soignés, un dessin très reconnaissable dans le paysage relativement dense, sans apporter d'ombres aux constructions existantes.







Réhabilitation

MÉTA-MORPHOSES

218 logements étudiants,
bureaux, commerces
à Suresnes (92)

Mission	Conception-réalisation
Maîtrise d'ouvrage	Vilogia
Équipe	TPFI (BET fluides, structure) META Atelier Acoustique (BET acoustique) Studio Fahrenheit (coordination SSI) Urbaine de Travaux (entreprise générale)
Programme	218 logements étudiants, bureaux, commerces, activités HQE
Surfaces	5 314 m ² SHAB 10 856 m ² SP
Coût	22 M€ HT
Qualité environnementale	NF Habitat HQE RT 2012 (-10 %)
Calendrier	Concours 2020
Perspectives	Yann Terrer

L'opération s'insère dans un tissu urbain riche et varié alliant immeubles d'habitations collectifs, pavillons et locaux tertiaires.

L'enjeu du projet est de transformer un immeuble de bureaux existant en bâtiment multifonctionnel tout en offrant aux futurs utilisateurs un cadre de vie fonctionnel, accueillant, et actuel. Par sa position à l'angle de deux rues, le bâtiment aura une présence forte dans le quartier et mérite à ce titre une attention particulière. L'angle sera traité par un arrondi afin de donner du caractère à ce bâtiment.

Cette nouvelle programmation est enveloppée d'une nouvelle peau répondant à la fois aux exigences environnementales actuelles et à la volonté de moderniser la silhouette du bâtiment. Les nouvelles façades réalisées à partir d'un système constructif bois type Panobloc garantissent une performance écologique et énergétique élevée.

La volumétrie du projet répond aux volontés de la ZAC : faire front à l'axe routier très passant et offrir un cœur d'îlot vert, généreux afin de donner aux futurs locataires un cadre agréable et participer à la continuité entre les parcelles de l'îlot concerné.





Multi-programme

HYBRIDATION D'UN ILÔT

17 logements
à Villeneuve-Saint-George (94)

Mission	Conception-réalisation
Maîtrise d'ouvrage	Linkcity
Équipe	Bouygues Habitat Social (BET)
Programme	17 logements en accession sociale
Surfaces	1026 m ² SHAB 1104 m ² SDP
Coût	2 M€ HT
Qualité environnementale	HQE
Calendrier	Concours 2017
Perspectives	Mekene

Le projet est situé sur l'Ilôt « Pont d'Yerres » le long de la rivière de l'Yerres dans un contexte urbain bucolique. Le bâtiment est composé d'un ensemble de volumes posés sur pilotis, juxtaposés au-dessus d'un socle en gabions, accueillant le parking. S'élevant en R+2 et ponctuellement en R+3 au niveau de sa proue, le projet alterne des maisons à double pente de toitures et de toitures terrasses, s'insérant dans son milieu environnant.

Le socle abrite le parking et les accès aux logements. Situé sous le PHEC, il permet d'assurer l'écoulement des eaux en cas de crue.

Le bâtiment est ciselé et rythmé dans sa longueur par des failles verticales permettant d'y nicher les escaliers (extérieurs et non encloisonnés) de dessertes au Nord et les loggias au Sud.

Tous les logements sont traversants du T2 au T4 duplex, les pièces de jour sont orientées au Sud donnant sur les berges de l'Yerres. Les pièces de nuit se trouvent côté Nord, vers la rue.

Trois matériaux dominant : les gabions pour le socle, au-dessus, les tuiles anthracite pour les maisonnettes et l'enduit clair.

Alternance

MODULES SUPERPOSÉS

145 logements
à Paris (13^e)

Mission	Conception-réalisation
Maîtrise d'ouvrage	Adoma
Équipe	Urbaine de travaux (entreprise générale) Bethic (BET fluides et thermique)
Programme	Une résidence sociale de 145 logements
Surfaces	3 060 m ² SHAB 3 860 m ² SP
Coût	6,9 M€ HT
Qualité environnementale	RT 2012 (-20 %) NF Habitat HQE
Calendrier	Concours 2017
Perspectives	Mekene

Le projet consiste en la réalisation d'une résidence sociale située sur l'ilot « Massena-Péan » sur les grands boulevards : il forme une figure de proue visible de loin.

Le bâtiment se compose de trois volumes longitudinaux sous forme de boîtes, de masses pleines, posées les unes sur les autres et liées entre elles en creux par des surfaces vitrées.

Deux matériaux dominent. Le béton lasuré matricé pour le socle et au-dessus un bardage en ciment composite sous forme de lames, en pose verticale ajourée pour le corps du bâtiment.

Notre volonté a été de déconstruire l'image traditionnelle d'une résidence (la répétitivité est parfois anxiogène) en juxtaposant des volumes, telles des colonnes sculptées.





Fragmentation

SÉQUENCES URBAINES

90 logements à Bonneuil-sur-Marne (94)

Mission	Complète (sans DET), loi MOP
Maîtrise d'ouvrage	DG Group
Équipe	EPDC (Bet TCE) MEBI (économie) IETI (Bet HQE)
Programme	90 logements HQE
Surface	5 900 m ² SDP
Coût	11,5 M€ HT soit 3 166 €/m ² SHAB
Qualité environnementale	RE 2020 NF Habitat HQE
Calendrier	Études en cours
Perspectives	Agence Engasser et associés

Le projet se situe entre un collège et une opération de logements sociaux de Vallophis. L'implantation fragmentée des masses bâties a été conçue de façon à respecter la position des bâtiments du collège et celle des bâtiments voisins. Un grand jardin central, placé en cœur d'îlot, fait écho aux autres espaces verts du quartier, pour accroître les espaces de biodiversité.

Au rez-de-chaussée, les appartements ont des prolongements extérieurs, de petits jardins privatifs ou de belles terrasses extérieures. En étages courants, les grands appartements sont placés dans les angles avec une double ou triple orientation, et au centre, les logements sont traversants. Toutes les typologies sont donc bien éclairées et ventilées.

Les cheminements extérieurs apportent une sécurisation du périmètre de toute la parcelle avec des accès contrôlés, un cheminement vers les BAV depuis le cœur d'îlot en toute sécurité (et depuis l'espace public), un parcours vers les halls depuis l'intérieur de l'îlot, avec double contrôle d'accès, un parcours résidentiel végétalisé et de petites places thématiques.

Micro-architectures

VARIATIONS VERTICALES

52 logements et locaux d'activités à Vitry-sur-Seine (94)

Mission	Complète, loi MOP
Maîtrise d'ouvrage	Valophis Habitat, OPH Val de Marne
Équipe	EVP Ingénierie (BET structure) WOR Ingénierie (BET fluides) EUREXO Grand Est (Économie) Altia (acoustique) TN+ (paysagiste) Angevin (entreprise générale)
Programme	52 logements et commerces
Surfaces	3 170 m ² SHAB 3 865 m ² SP
Coût	7,3 M€ HT soit 2 300 €/m ² SHAB
Qualité environnementale	Bâtiment biosourcé NF Habitat HQE RT 2012 (-10 %)
Calendrier	Chantier en cours
Perspectives	Yann Terrer

Le projet se situe dans la ZAC des Ardoines, ancienne zone industrielle. Il se compose d'un socle aligné sur la voie publique avec un commerce, un restaurant.

Le corps de bâti est composé d'un épannelage varié en plaquettes de terre cuite issues du réemploi. Des traversées piétonnes matérialisées par des éléments de type faille/porche sont prévues côté rue et créent ainsi un hall attractif.

Le socle commun permet de retrouver une échelle piétonne et sur lequel viennent reposer différents volumes avec des hauteurs variées allant du R+3 au R+7 pour fragmenter la *skyline* et ainsi dissiper l'effet de densité. Le bâtiment qui le surplombe montre des retraits aléatoires avec des orientations multiples. Un large porche permet de voir le cœur d'ilot tout en créant un espace type préau, facilitant les échanges entre locataires.

La volumétrie du projet répond aux volontés de la ZAC : faire front à l'axe routier très passant et offrir un cœur d'ilot généreux afin de donner aux futurs locataires un cadre agréable et participer à la continuité verte entre les trois parcelles de l'ilot concerné.





Fragmentation

DE PLOT ET DE FAILLE

61 logements et local commercial à Bagnolet (93)

Mission	Contrat de Promotion Immobilière
Maîtrise d'ouvrage	Foncière Logement
Équipe	Capsynthese (promoteur) Cotec (BET) Vivien (BET Environnement)
Programme	61 logements H&E et un local commercial
Surface	4 637 m ² SHAB
Coût	8,4 M€ HT soit 1811 €/m ² SHAB
Qualité environnemental	NF Habitat HQE Carbone E+C- (niveau E3C1) BiodiverCity
Calendrier	Chantier en cours
Perspectives	Agence Engasser et associés

Notre projet propose quatre bâtiments articulés autour de trois failles. L'une, toute en hauteur et centrale, permet de guider les regards vers le jardin intérieur. Les deux autres sont des vides sur socle et proposent une fragmentation du bâti.

Tous les logements locatifs sont traversants ou double-orientés. Ces dispositions permettent des qualités de lumière naturelle et une ventilation optimale. La générosité des espaces extérieurs propose des volumes qui offrent de larges cadrages sur la ville et le parc, en préservant l'intimité des logements.

Le projet s'insère dans le tissu urbain existant. Son échelle intermédiaire et son épannelage sont variés et hétéroclites. Ils respectent à la fois le tissu résidentiel des maisons en bande, grâce à une mise à distance par l'implantation d'un grand jardin linéaire, et les nouveaux bâtiments de grands ensembles avec un front bâti sur rue.

La volonté a été de dégager le cœur d'îlot pour faire un espace vert de qualité, tampon entre les maisons et nos bâtiments, poumon de cet îlot.

Reconversion

PEAU NEUVE

70 logements à Pantin (93)

Mission	Conception-réalisation
Maîtrise d'ouvrage	Immobilière 3F
Équipe	Urbaine de travaux (entreprise générale) Ethra (ingénierie TCE)
Programme	Restructuration de bureaux en 70 logements sociaux HQE
Surfaces	4 130 m ² SHAB 4 570 m ² SP 4 530 m ² SU
Coût	7,1 M€ HT soit 1720 €/m ² SHAB
Qualité environnementale	H&E RT 2012 (-20 %) 40 % d'ENR
Calendrier	Concours 2016
Perspectives	Kaupunki

Le projet consiste à transformer un immeuble de bureaux en logements sociaux. Les trois bâtiments existants sont accolés les uns aux autres et la trame existante des façades a été conservée pour former des bandeaux horizontaux.

Tous les logements au-delà du T3 ont une double-orientation et certains sont traversants (T5). Dans ce cas, il a été judicieux de placer les séjours dans les angles, pièce bénéficiant ainsi d'un maximum d'ensoleillement. Deux T5 sur trois sont en duplex afin que tous les deux bénéficient d'un séjour au sud et d'un espace extérieur.

Le parti pris de ce projet était de conserver au maximum la surface du bâtiment (en évitant de creuser des loggias ou des balcons à l'intérieur du volume), recouvrir le bâtiment d'une nouvelle enveloppe thermique et ajouter les balcons avec des boîtes préfabriquées en métal rapporté.





Fragmentation

DEUX ÉCRITURES FACE À FACE

73 logements
à Montfermeil (93)

	Mission	Conception-réalisation
Maîtrise d'ouvrage		OPH 93
	Équipe	Bethic (BET fluides et thermique) Brézillon (entreprise générale)
Programme		73 logements dont 40 en accession sociale et 33 logements locatifs sociaux
Surfaces		4 334 m ² SHAB 4 793 m ² SU 4 435 m ² SP
	Coût	6,8 M€ HT soit 1570 €/m ² SHAB
Qualité environnementale		H&E Profil A
Calendrier		Concours en 2015
Perspectives		Kaupunki

Sur un site empreint d'une histoire forte – celle des grands ensembles – le maître mot a été la fragmentation du bâtiment.

Le parti architectural est alors de fragmenter pour que l'échelle depuis la rue ne soit pas écrasante (R+4) tandis que le cœur d'ilot propose une échelle proche de la maisonnée en R+2. Le cœur d'ilot est ensoleillé grâce à la grande largeur entre bâtis.

Les circulations sont éclairées naturellement et les séjours en angle offrent davantage d'ensoleillement pour ces pièces principales. Toutes les cuisines sont en façade et tous les logements proposent un espace extérieur.

Surélévation

AMBRE À PARIS

12 logements à Paris (15^e)
rue d'Arsonval

Mission Complète, loi MOP

Maîtrise d'ouvrage Gestinn Group / Nathalie S. Bourrel

Équipe Astuce Béton (ingénierie structure)
MCH (ingénierie fluides et qualité
environnementale)
BGECO (économie)
Brézillon (entreprise générale)

Programme 12 logements

Surface 685 m² SHAB

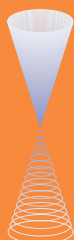
Coût 2,8 M€ HT

Calendrier Livré en 2022

Crédits photos Luc Boegly

4 090 € / m²
SHAB

Haute qualité
environnementale



RT 2012
-20%

Ambre : un petit bijou parisien

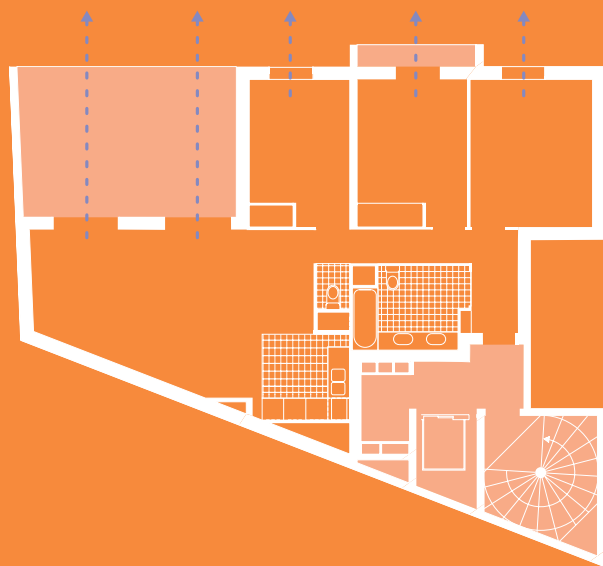
Le projet se situe à proximité de la Gare Montparnasse au cœur du 15^e arrondissement de Paris.

Le bâtiment se caractérise par une façade en pierre de taille rythmée par des balcons et garde-corps métalliques de couleur Champagne apportant modernité et lumière.

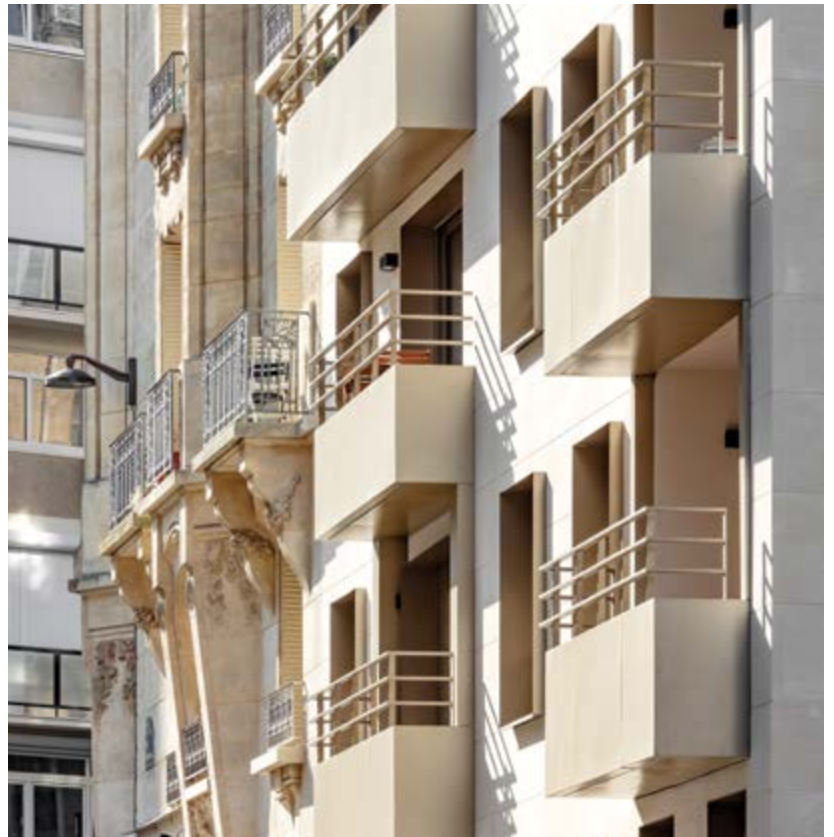
Tous les appartements s'ouvrent sur des espaces extérieurs type loggias, balcons ou de belles terrasses en attique pour les étages supérieurs. Au 7^e étage, un appartement d'exception donne accès par un escalier extérieur privatif à une terrasse plein ciel aux vues dégagées sur les toits de Paris et l'emblématique tour Eiffel.

Neuf œuvres originales ont été commandées à l'artiste-sculpteur Jean-François Laurent réalisées exclusivement pour *Ambre*, afin de créer une empreinte artistique au projet. Les œuvres ont été réalisées en travaillant le bois et le bronze.

Les lames de bois ont été récupérées sur d'anciens wagons puis ont été ponçées, brûlées et vernies. Les pièces en bronze ont été sculptées en utilisant « la technique de la fonte à la cire perdue ». Le bronze est fondu puis coulé dans des moules faits à la main par l'artiste. Ce qui donne, à chaque œuvre, son caractère unique.







Extension

DE L'ANCIEN AU CONTEMPORAIN

Un hôtel-auberge
à Sarreguemines (57)

Mission Complète et design intérieur

Maîtrise d'ouvrage SCI Saint Walfrid Corporate

Équipe avec Auert Corporate
(architecte)

Programme Extension d'une auberge

Surfaces Existant :
Extension : 963 m² dont 630 m²
(chambres) et 333 m² (spa)

Coût NC

Calendrier Livré en 2023

Photos Luc Boegli

Le charme de l'ancien et le confort du contemporain

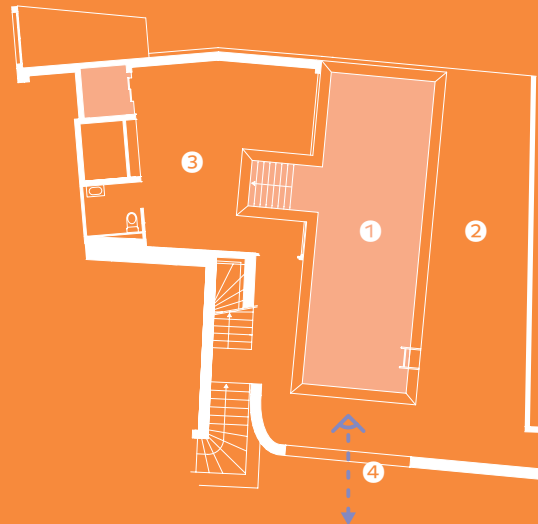
L'opération consiste en l'extension de l'hôtel Auberge Saint-Walfrid située à Sarreguemines (quartier de Welferding).

Cette extension s'est déroulée en deux phases : tout d'abord, l'extension de onze chambres portant à vingt-deux la capacité de l'hôtel puis la construction d'un espace bien-être comportant un espace piscine, un espace sauna-hammam et une terrasse solarium en *rooftop*.

La partie neuve reprend le vocabulaire de l'existant (pierre, bois, cuivre) avec une écriture contemporaine et s'inscrit comme un ingénieux collage architectural. L'extension de l'hôtel est en ossature bois type KL.H

Le complexe dispose également d'une salle de séminaires et d'un salon situé en entre sol donnant sur le parc, les saunas et les hammams.

- ① Bassin
- ② Terrasse de la piscine
- ③ Espace piscine couvert
- ④ Ouverture du bassin avec vue sur le parc









1.36M







agence Engasser + associés

10 bis rue Bisson
75020 PARIS
01 82 83 59 40

26 A rue de la Grande Armée
57200 SARREGUEMINES
03 87 98 02 73

954 avenue Jean Mermoz
34000 MONTPELLIER
04 30 96 68 80

Directeur de la publication – Gaétan ENGASSER

Conception graphique – Élodie FARJAUD & Alban GERVAIS

Typographies – Acumin Pro Font Family dessinée par Robert SLIMBACH
Dejanire Pro Font Family dessinée par Ramiro ESPINOZA

Tous les crédits photographies et perspectives sont mentionnés dans les intercalaires.

AGENCE ENGASSER & ASSOCIÉS
architecture

Paris

10 bis rue Bisson
75020 PARIS

01 82 83 59 40

Sarreguemines

26 A rue de la Grande Armée
57200 SARREGUEMINES

03 87 98 02 73

Montpellier

954 avenue Jean Mermoz
34000 MONTPELLIER

04 30 96 68 80