# À ISSY-LES-MOULINEAUX: "LA VIE EN PLUS"

17 rue du Gouverneur Gnl Félix Éboué /// 12 rue Marceau /// 3 Rue Diderot 92132 Issy-les-Moulineaux







17 RUE DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL FÉLIX ÉBOUÉ // 12 RUE MARCEAU // 3 RUE DIDEROT. LOGEMENTS ET COMMERCES - 92132 ISSY-LES-MOULINEAUX

### LE MOT DE L'ARCHITECTE

Dans le centre-ville d'Issy les Moulineaux à proximité de la Mairie, le terrain est bordé par quatre voies de natures différentes - voie de transit, de desserte de quartier et voie privée – et dans un environnement bâti relativement hétérogène. Le PLU laissait une latitude assez faible sur l'organisation de la volumétrie compte tenu d'un volume prédéfini « maximal » et de l'objectif de surface du programme.

Le bâtiment, dans un jeu de volumes dynamiques et asymétriques, propose une organisation nuancée et répond aux différentes contraintes du site et du programme en exprimant des intentions fortes : transparences et ouvertures entre les cœurs d'îlot paysagers, dialogue qualitatif entre les échelles du bâti, écriture d'une volumétrie élégante sur la rue Félix Eboué, et prise en compte de manière dynamique du changement d'échelle en retour, proposition d'un subtil jeu de volumes qui se découpent dans le ciel participant à l'identité du projet.

Le parti urbain retenu en coeur d'îlot, la volumétrie recherchée en attique, et l'architecture développée sur rues, apportent une réponse subtile aux ruptures d'échelle et à la diversité des programmes et des architectures des bâtis environnants.

L'architecture proposée est à la fois urbaine, formelle et très contemporaine : le jeu des balcons et loggias vient créer une profondeur, et dynamise les pans coupés du bâtiment, leur contraste avec les volumes clairs et simples du soubassement et les proportions données par les trois ordres permettent à la fois de donner de l'élancement au bâtiment tout en minimisant la hauteur perçue. En attique les volumes des deux derniers niveaux jouent sur un registre contemporain de toitures urbaines. Le retournement de ce vocabulaire institue un dialogue apaisé avec le bâtiment mitoyen, qui prend en compte les espaces verts développés en coeur d'îlot et sur la voie privée, et les jardins existants en mitoyenneté.

Céline Bouvier









FACADE RUE DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL FELIX ÉBOUÉ 1/200

### LA CHRONOLOGIE DU PROJET

◆ LE CHOIX DE L'ARCHITECTE. Le terrain situé à proximité immédiate du Centre-ville a fait l'objet d'une consultation Promoteurs en deux tours lancée début 2013 par l'EPF 92. Sélectionné pour le deuxième tour, BNP Paribas Immobilier s'est adjoint les compétences de l'agence LBBA pour sa réponse architecturale et financière au deuxième tour. Le volume du projet est assez contraint par le PLU mais LBBA propose une volumétrie alternative en ouvrant le cœur d'îlot sur la voie privée adjacente, assurant ainsi une vraie continuité avec les espaces paysagers de l'opération mitoyenne. Le projet apporte une réponse subtile au contexte, instituant un dialogue qualitatif entre les différentes échelles du bâti. Les qualités architecturales du projet, saluées à l'issue du Jury présidé par Monsieur le Maire d'Issy-les-Moulineaux, ont permis la désignation de BNP Paribas Immobilier et l'agence LBBA pour la réalisation du projet.

#### **+** LE PROJET

À l'issue du concours, les études sont lancées rapidement pour permettre le dépôt du Permis de Construire en octobre 2014 et son obtention avant la fin de l'année. BNP Paribas Immobilier lance la commercialisation dès l'obtention du PC et rencontre un vif succès avec plus de 50% de logements réservés dès le premier jour!

#### **+ LE CHANTIER**

L'attention des Architectes de l'agence LBBA se porte principalement sur le détail de façade et sa qualité d'exécution, notamment dans la mise en œuvre complexe du balcon et des « boîtes » qui articulent le retournement des balcons sur les terrasses en cœur d'îlot. La mise en œuvre d'un témoin de façade permet de valider autant les matériaux que les détails de vêture de façade, menuiserie extérieure et serrurerie.

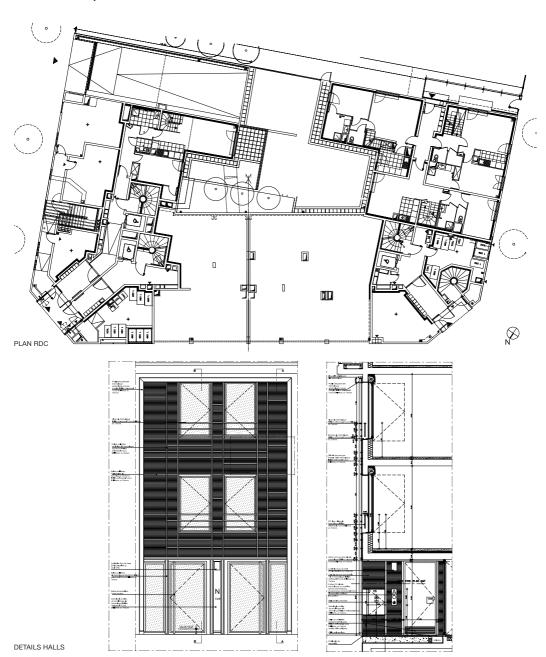
#### + LA LIVRAISON

Les premières livraisons, accession et logement social en VEFA pour Paris Seine-Ouest Habitat ont lieu à la fin de l'été 2017. La Résidence Issy-Préférence est le premier programme au monde à accueillir nativement le système de contrôle vocal des objets connectés Apple Home : tous les appartements sont connectés et contrôlables depuis un smartphone. La dernière innovation de Legrand y a été intégrée, notamment interrupteurs et prises de courants connectés. Une large presse félicite cette innovation, comme les qualités architecturales du projet.



# **AU REZ-DE-CHAUSSÉE**

**+** DES HALLS VISIBLES ET QUALITATIFS, UNE FAÇADE COMMERCIALE SUR RUE, DES DUPLEX SUR LES JARDINS EN CŒUR D'ÎLOT





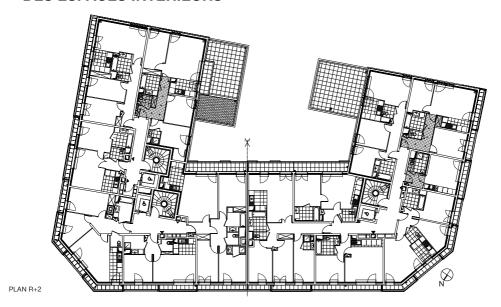






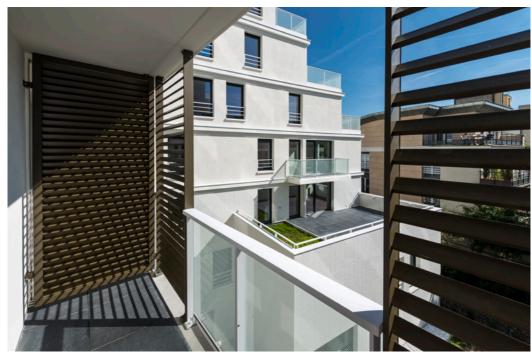
### **DES LOGEMENTS LUMINEUX**

\* BALCONS ET TERRASSES SYSTÉMATIQUES EN PROLONGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS



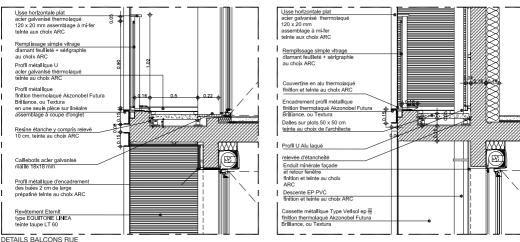


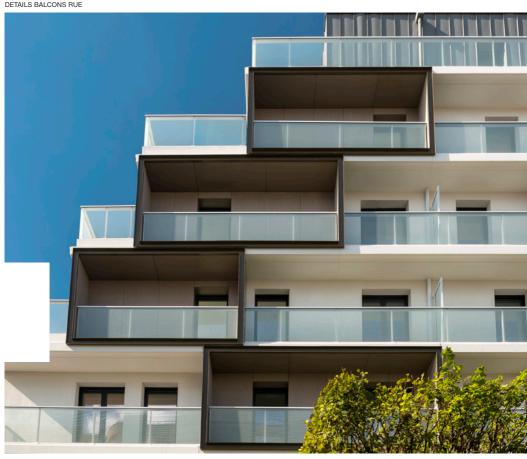


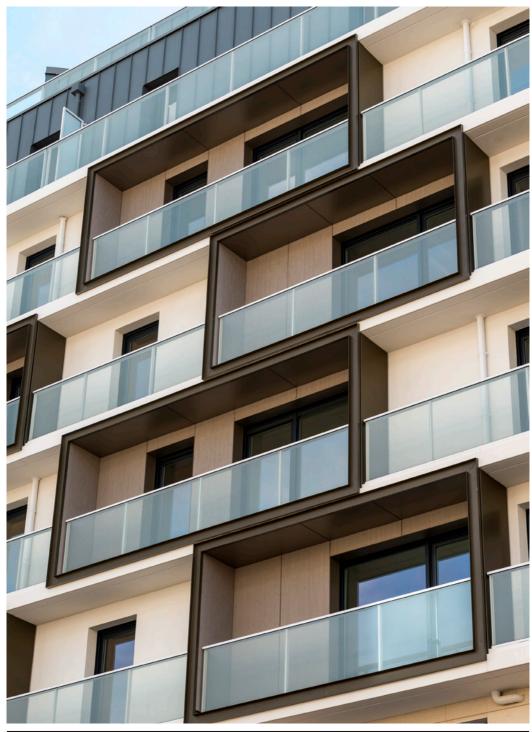




# SUR RUE, ÉLÉGANCE URBAINE DES BALCONS FILANTS

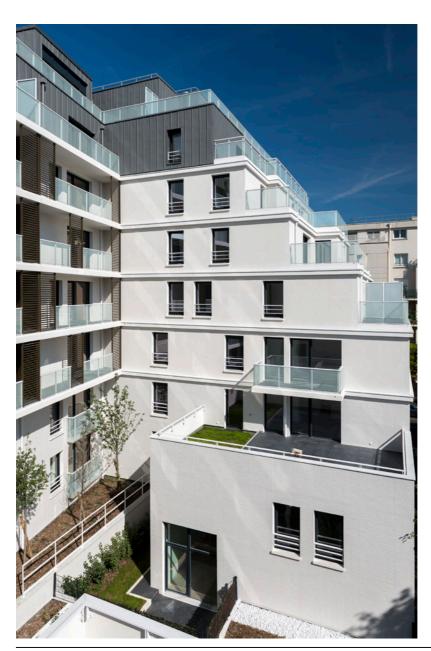








# EN CŒUR D'ÎLOT, DES LOGEMENTS AU SUD OUVERTS SUR LES JARDINS

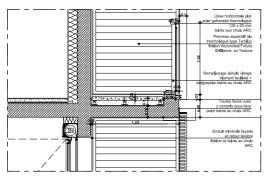


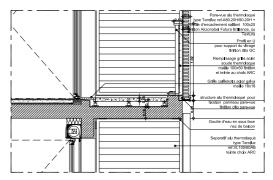




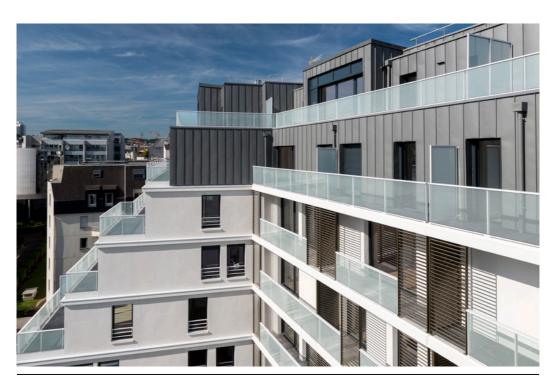
17 RUE DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL FÉLIX ÉBOUÉ // 12 RUE MARCEAU // 3 RUE DIDEROT. LOGEMENTS ET COMMERCES - 92132 ISSY-LES-MOULINEAUX

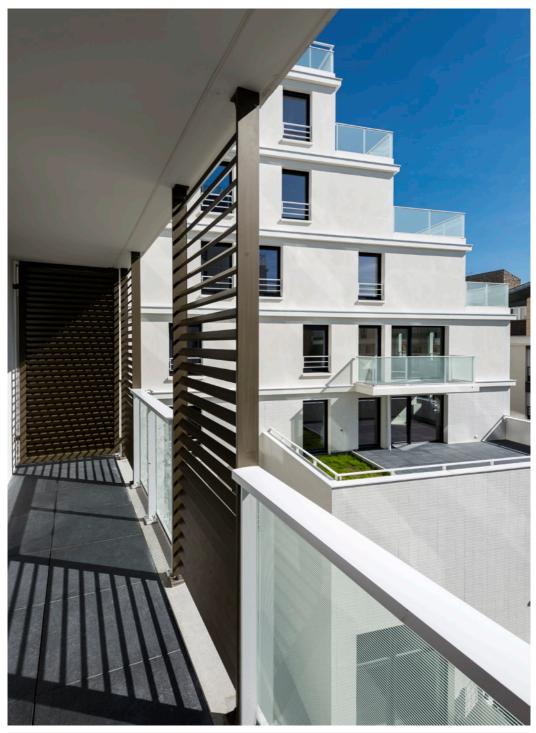
# **UNE INTIMITÉ PRÉSERVÉE**





DÉTAILS BALCONS COEUR D'ÎLOT

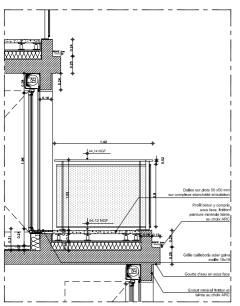






17 RUE DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL FÉLIX ÉBOUÉ // 12 RUE MARCEAU // 3 RUE DIDEROT. LOGEMENTS ET COMMERCES - 92132 ISSY-LES-MOULINEAUX

# DES TERRASSES GÉNÉREUSES, UNE ARCHITECTURE DOMESTIQUE



DÉTAILS TERRASSES



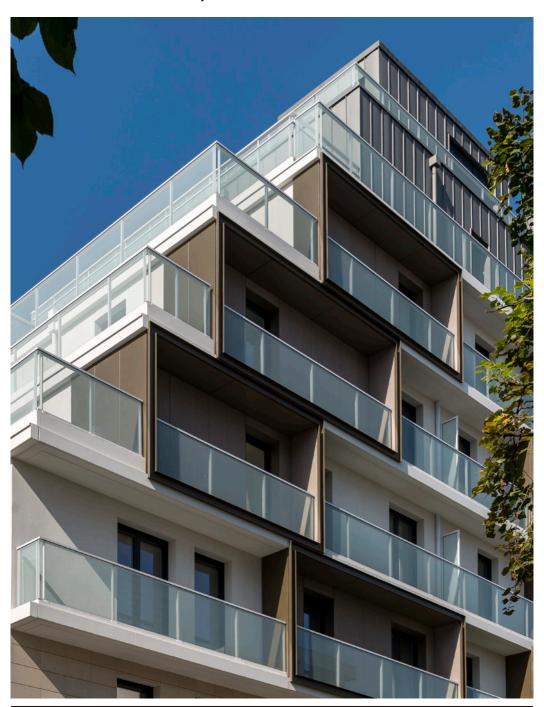






17 RUE DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL FÉLIX ÉBOUÉ // 12 RUE MARCEAU // 3 RUE DIDEROT. LOGEMENTS ET COMMERCES - 92132 ISSY-LES-MOULINEAUX

# LA DOUBLE ÉCHELLE, RUE ET CŒUR D'ÎLOT



## **DONNÉES GÉNÉRALES**

- → MAÎTRE D'OUVRAGE: BNP PARIBAS IMMOBILIER, SEINE OUEST HABITAT (LOGEMENT SOCIAL EN VEFA), EPF 92 (AMÉNAGEUR)
- ARCHITECTE : LBBA
- + EQUIPE PROJET: Christine DAYDÉ /// Stefano RUBORTONE /// Aurélien FONTALIVE
- ♣ ARCHITECTE D'INTÉRIEUR : Anne Catherine PIFRREY
- ADRESSE: 17-19-21 Rue du Gouverneur Général Félix Éboué /// 12-14 Rue Marceau
   /// 3 Rue Diderot 92 132 Issy-les-Moulineaux
- 💠 PROGRAMME : 86 logements dont 26 logements sociaux et commerces en RdC
- **♦ CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE /// LABEL:** H&E /// Isséo +
- ▲ SURFACE: 6 127 m² SDP (dont 300 m² de commerces)
- ◆ OBTENTION DU PC: 29 décembre 2014
- DÉMARAGE DES TRAVAUX : Octobre 2015
- **♦ LIVRAISON**: Septembre 2017
- ♠ MONTANT DES TRAVAUX : 9 983 307 Euros HT
- ◆ BUREAUX D'ÉTUDES : BET STRUCTURES : 2R INGÉNIERIE /// BET FLUIDES : MCI ///
  ECONOMISTE : BCD /// AMO HQF : PRÉVENTION CONSULTANTS
- ◆ ENTREPRISES: MACRO LOTS (GROS ŒUVRE...): LEGENDRE /// RAVALEMENT, VÊTURE DE FAÇADE: DSA /// ÉTANCHÉITÉ: VIGASPHALT /// MENUISERIES EXTÉRIEURES OCCULTATION: LES ZELLES /// CLOISONS, DOUBLAGES, FAUX PLAFONDS, MENUISERIES INTÉRIEURES: TAQUET /// MÉTALLERIE: VERSERON /// SOLS SOUPLES, SOLS DURS, PEINTURE: DECOBAT /// ASCENSEURS: SCHINDLER /// ESPACES VERTS: DUFAY MEANDRE















# L'atelier LBBA-ARCHITECTURE:

Au service de la Ville et de ses habitants

#### L'ATELIER « LBBA »

Fondé en 1986, et dirigé par Ludovic Lobjoy, Céline Bouvier, Jean-Lou Boisseau et Sébastien Krafft l'atelier LBBA privilégie une perception humaniste et non conformiste de l'Architecture et de la Ville. L'équipe d'architectes conçoit des bâtiments contemporains, poétiques et optimistes dans chacun de ses domaines de compétence : logements mais aussi bureaux et sièges sociaux, équipements publics, projets urbains, pôles d'échanges multimodaux et centres commerciaux... Volontairement diversifiée, pragmatique et créative, l'agence fait preuve d'une grande capacité d'anticipation et de réflexion, tout en s'adaptant aux contextes économiques, sociaux et environnementaux. Fort de plus de 30 ans d'expérience, l'atelier est aujourd'hui acteur des grands enjeux de mutation du cadre bâti et urbain à l'échelle nationale.

#### LE DESIGN

La vision globale des projets et la notion de «concept building» défendues par l'agence implique la narration d'une histoire cohérente entre l'Architecture du bâtiment et le traitement des espaces intérieurs. Dans cette approche, la « Décoration » devient architecture d'intérieur et design. Cette démarche vise en premier lieu à l'efficacité spatiale des espaces et, loin des effets de mode, à la pérennité esthétique des propositions et des prestations. Le travail de la lumière, la recherche d'émotion spatiale, de jeux de contraste et de matière constituent la palette privilégiée de l'agence.

#### PAYSAGE ET ARCHITECTURE

L'atelier LBBA associe toujours la conception de ses projets à une proposition réfléchie et approfondie des espaces extérieurs. Le bâtiment est pensé globalement dans sa relation à « l'extérieur ». Ces espaces, paysagés ou non, se doivent non seulement de valoriser des usages mais aussi de participer à une identité du projet globale et pérenne. C'est pourquoi, depuis quelques années, l'atelier LBBA assure la conception des espaces paysagers de ses projets.

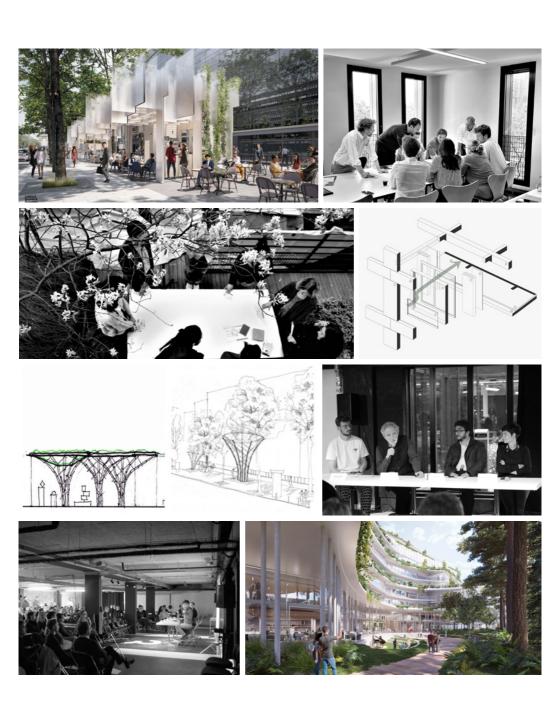
#### LES ETUDES URBAINES

À partir de l'inventaire raisonné d'un site, de l'analyse de ses lignes de traverses et de ses lieux de partages, l'agence LBBA conçoit des plans d'urbanisme qui respectent la juste échelle et la cohérence d'un territoire, qualifient les espaces interstitiels, redonnent sa place à la nature, organisent la mixité, et in fine réconcilient ville et urbanité.

#### LA MOEX

Parce que l'architecture se développe aussi durant le chantier, l'agence LBBA a créé début 2017 un pôle spécifique dédié à la Maîtrise d'Oeuvre d'Exécution. L'équipe du STUDIO MOEX dispose des ressources et des expériences de professionnels reconnus dans chaque domaine de spécialité. Véritable chef d'orchestre et interlocutrice privilégiée du maître d'ouvrage pendant toute la phase de construction ( Etudes, préparation du chantier, exécution et réception), l'équipe est garante de la bonne exécution des travaux et du respect des engagements contractuels.





#### **CLIMAT 2050: QUELLE ARCHITECTURE?**

Créé de façon informelle en 2019, le LBBA-LabClimat est d'abord un état d'esprit : apprendre et changer ! C'est aussi une mission : accompagner et nourrir la transition de l'agence LBBA vers une architecture qui réponde aux besoins des sociétés humaines du 21ème siècle.

#### **NOUVEAU CLIMAT**

1. Une architecture résiliente pour s'adapter aux nouvelles conditions climatiques Atténuer l'îlot de chaleur / Garantir l'habitabilité / Protéger la société / Choisir des essences végétales adaptées au climat.

# 2. Une architecture bas carbone pour limiter autant que possible le réchauffement climatique

Réhabiliter l'existant pour éviter la démolition / Préférer la sobriété décorative / Etudier les opportunités de réemploi / Choisir des matériaux biosourcés / Penser la sobriété énergétique par les concepts bioclimatiques : ventilation naturelle et réduction des consommations énergétiques.

### **NOUVELLE SOCIÉTÉ**

### 1. Une architecture qui favorise le vivant

Concevoir en tenant compte des couloirs de biodiversité / Accueillir le vivant dans le construit / Respecter le vivant «déjà-là» : artificialisation des sols minimale, conservation de l'existant.

# 2. Nouvelle modernité : des programmes pour les usages de la société d'aujourd'hui et des années 2050

Agriculture urbaine, réversibilité des usages, sobriété des usages, programmes mixtes, ville du quart d'heure, circuits courts et économie circulaire... Autant de pratiques qui doivent être accompagnées par l'architecte.

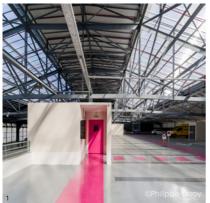
#### 3. Construire l'enthousiasme

« L'architecture est une expression de la culture » (loi sur l'architecture de 1973) : nous voulons concevoir des projets qui reflètent de nouveaux récits enthousiasmants / Réunir les acteurs de la ville autour d'une volonté commune de changer nos pratiques.

Images: Festival du LBBA-LabClimat (octobre 2022) / Fresques de la construction (Mars 2022) / recherches du LabClimat



### L'ARCHITECTURE















1. PARIS VIII - PARKING DES BATIGNOLLES - 550 PLACES - MOA : EFFIA - SOVAFIM //// 2. PARIS III - BUREAUX ET ESPACE D'EXPOSITION - 1 941 m² - MOA : FONDATIONS HENRI CARTIER BRESSON ET FRANCOIS SOMMER //// 3. PARIS XVII - REHABILITATION BUREAUX - 14 667 m² - MOA : GECINA //// 4. MONTEVRAIN - BUREAUX - 13 145 m² - MOA : SCCV COEUR VERT //// 5. NEUILLY SUR SEINE - BUREAUX - 5 528 m² - MOA : ART ET TECHNIQUE DU PROGRES //// 6. ASNIERES - RESIDENCE ETUDIANTE -









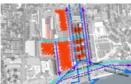


5 700 m² - MOA: EIFFAGE - COFFIM //// 7. PARIS XVII - RESTRUCTURATION BUREAUX - 6 250 m² - MOA: AVIVA //// 8. MONTEVRAIN - LOGEMENTS - 13 145 m² - MOA: SCCV COEUR VERT //// 9. PUTEAUX - BUREAUX - 13 216 m² - MOA: AEW EUROPE //// 10. NEUILLY SUR SEINE - RESTRUCTURATION BUREAUX - 12 500 m² - MOA: GECINA //// 11. VITRY SUR SEINE - BUREAUX - 25 340 m² - MOA: FULTON //// 12. PARIS XIX - BD MACDONALD - TRANSFORMATION IGH DE BUREAUX EN LOGEMENTS - 4 009 m² - MOA: SNI IDF



## LES ÉTUDES URBAINES























1. VITRY SUR SEINE - AMENAGEMENT URBAIN D'UNE ANCIENNE FRICHE INDUSTRIELLE - PROGRAMME MIXTE DE LOGEMENTS 18  $000m^2$  / BUREAUX 24  $500m^2$  / COMMERCES 3  $000m^2$  / ESPACES VERTS 7  $000m^2$  - MOA: FULTON ///// 2. LES SABLES D'OLONNE











- ILE VERTIME  $\,$  - LOGEMENTS - 13 910  $\,$  m $^2$  //// 3. AUBERVILLIERS / SAINT DENIS / PARIS - PROGRAMME TERTIAIRE, ACTIVITES, EQUIPEMENTS, ESPACES PUBLICS - 600 000  $\,$  m $^2$  - MOA : ICADE



### **LE DESIGN**











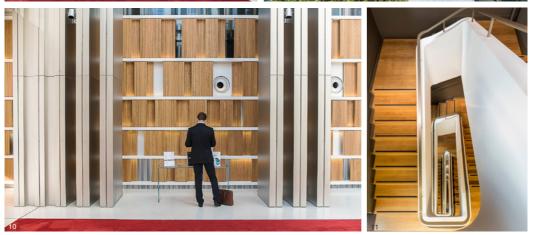


1. LA DEFENSE - RESTRUCTURATION BUREAUX - 18 518 m² - MOA : REDMAN //// 2. NEUILLY-SUR-SEINE - REHAB BUREAUX - 5 528 m² - MOA : ARTS ET TECHNIQUES DU PROGRES - JLL //// 3. PARIS IX - REHAB BUREAUX - 4 589 m² - MOA : BNP PARIBAS REIM //// 4. LEVALLOIS-PERRET - REHAB BUREAUX - 13 200 m² - MOA : LA MONDIALE //// 5. LA DEFENSE - RESTRUCTURATION BUREAUX - 18 518 m² - MOA : REDMAN //// 6. NEUILLY-SUR-









SEINE - REHAB BUREAUX - 12500 m² - MOA : GECINA //// 7 et 8. NEUILLY-SUR-SEINE - DESIGN INTERIEUR BUREAUX - 1400 m² - MOA : CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE /// 9. BOULOGNE-BILLANCOURT - BUREAUX - 1250 m² - MOA : SCI RUE DU CHÂTEAU /// 10. NEUILLY-SUR-SEINE - DESIGN INTERIEUR BUREAUX - 1400 m² - MOA : CMS BUREAU FRANCIS LEFEBVRE /// 11. NEUILLY - RÉHABILITATION DE BUREAUX - 5500 M² - MOA : ARTS & TECHNIQUES DU PROGRÈS



## **LE PAYSAGE**



BOULOGNE-BILLANCOURT - TRANSFORMATION D'UNE ANCIENNE IMPRIMERIE EN AGENCE D'ARCHITECTURE - 1 250 m² - MOA : LBBA-ARCHITECTURE //// LEVALLOIS-PERRET - BUREAUX - 13 200 m² - MOA : LA MONDIALE //// NEUILLY-SUR-SEINE - REHABILITATION BUREAUX - 5 528 m² - MOA : ARTS ET TECHNIQUES DU PROGRES - JLL



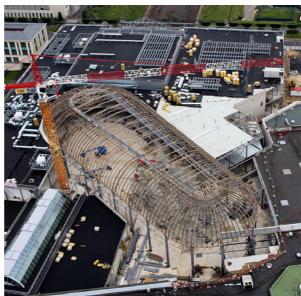






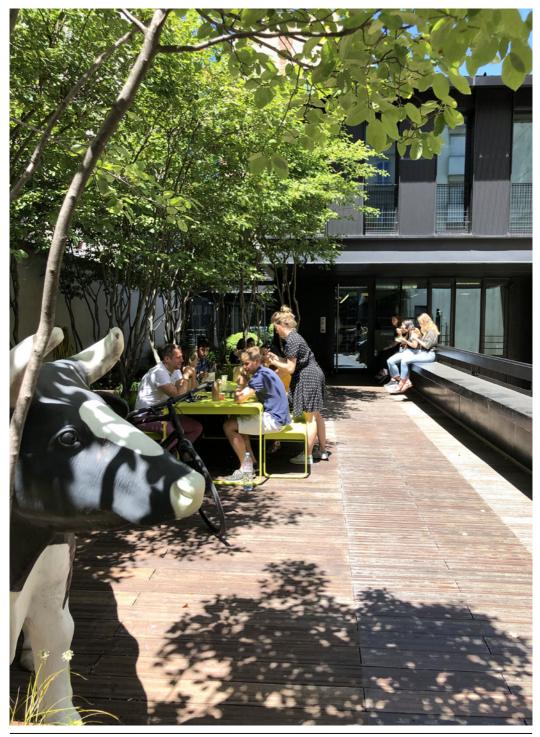






PARIS  $9^{\text{éme}}$  - BUREAUX - VISITE DE CHANTIER - 4 589 m² - MOA : BNP PARIBAS REIM //// VITRY SUR SEINE - LOGEMENTS - 14 460 m² - MOA : I3F //// PARIS XVII - REHABILITATION BUREAUX - PRESENTATION TEMOIN DE FACADE - 14 667 m² - MOA : GECINA //// SERRIS - EXTENSION DU CENTRE COMMERCIAL VAL D'EUROPE - 21 000 m² - MOA : SCI SECOVALDE / EPAMARNE / EPAFRANCE





17 RUE DU GOUVERNEUR GÉNÉRAL FÉLIX ÉBOUÉ // 12 RUE MARCEAU // 3 RUE DIDEROT. LOGEMENTS ET COMMERCES - 92132 ISSY-LES-MOULINEAUX

## LES MÉTIERS DE L'AGENCE LBBA:

- ◆ URBANISME : ÉTUDES URBAINES // PROJETS URBAINS // SCHÉMA DIRECTEUR // ...
- FESTRUCTURATION, RÉHABILITATION: MUTATION ET VALORISATION DES BÂTIMENTS
- RÉSIDENTIEL: LOGEMENTS COLLECTIFS // RÉSIDENCES ÉTUDIANTES // ...
- **◆ TERTIAIRE:** BUREAUX // CAMPUS // TOURS
- COMMERCES: MIXITÉ ET CENTRE-COMMERCIAUX
- ♣ GRANDS ÉQUIPEMENTS ET CONCESSIONS : DSP // CONCESSIONS // INDUSTRIES // ...
- **♦ BUREAU THERAPY:** AU DÉPART DES LOCATAIRES. SOIGNER PAR L'USAGE!
- DESIGN: ARCHITECTURE D'INTÉRIEUR // ESPACES // LUMIÈRES // TEXTURES
- **◆ PAYSAGE :** AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR // BESOIN DE NATURE
- **♦ MOEX :** ARCHITECTURE // MAÎTRISE D'OEUVRE D'EXÉCUTION

### **CONTACTEZ-NOUS!**

- LUDOVIC LOBJOY // architecte associé // l.lobiov@lbba-architecture.com
- ◆ CÉLINE BOUVIER // architecte associée // c.bouvier@lbba-architecture.com
- → JEAN-LOU BOISSEAU // architecte associé // jl.boisseau@lbba-architecture.com
- **SÉBASTIEN KRAFFT** // architecte associé // s.krafft@lbba-architecture.com







NOTES	
	1
	1
	1
	1
	1








116 rue du château 92100 Boulogne-Billancourt 01 41 10 25 25 - www.lbba-architecture.com

O im in Suivez toute notre actualité sur les réseaux sociaux