PRAXAGORA : IMMEUBLES DE BUREAUX, LOGEMENTS ET COMMERCES

59 avenue André Morizet - 92012 Boulogne Billancourt

LBBA
architecture



PRESENTATION DU PROJET

Le projet propose une opération de démolition-reconstruction combinant bureaux, commerces et logements, organisés autour d'un vaste jardin paysager en cœur d'îlot. Autrefois entièrement minérale, la parcelle s'ouvre désormais sur un grand espace végétalisé qui se déploie à toutes les échelles : jardins, murs, terrasses et toitures maintiennent une continuité verte à l'échelle de la parcelle.

Conçu comme un véritable « îlot de fraîcheur », ce jardin s'articule avec les bâtiments pour offrir des ouvertures généreuses et une cohérence d'ensemble, tout en permettant la distinction claire entre les entités tertiaires et résidentielles.

La végétation joue un rôle structurant en soulignant les volumétries, en créant des transitions fluides et en assurant une respiration urbaine perceptible depuis l'espace public. Les aménagements paysagers déclinent différentes strates végétales et dessinent des reliefs souples qui enveloppent les constructions.





LES FAÇADES DES BUREAUX



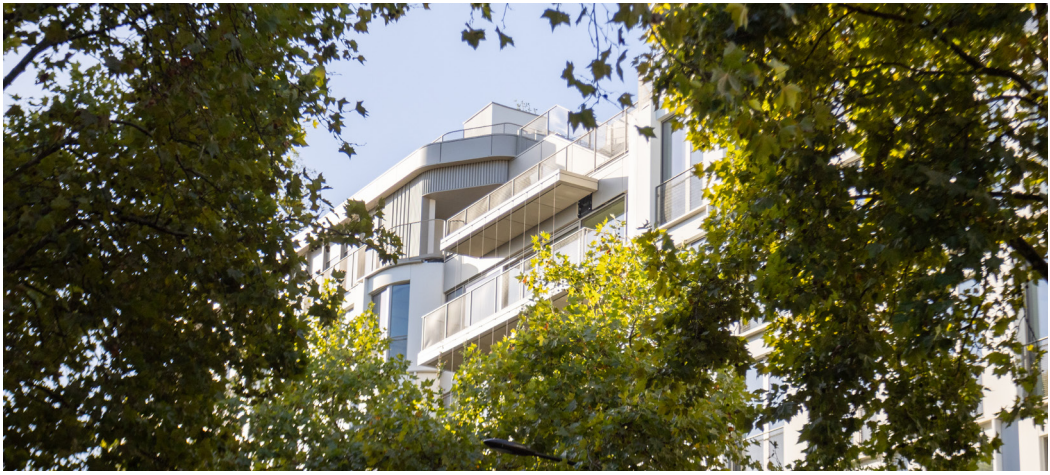


L'architecture valorise des volumes fluides, la transparence vers le cœur d'îlot et l'omniprésence du végétal. Les façades du rez-de-chaussée s'ouvrent largement sur la rue pour accueillir des commerces, tandis que le hall vitré sur double hauteur, ponctué d'un escalier monumental, constitue un repère fort à l'entrée du bâtiment.
La grande hauteur du rez-de-chaussée confère une façade urbaine élégante, en interaction avec l'animation de l'espace public, et l'accès au parking s'effectue depuis l'Avenue Morizet, en continuité avec le soubassement et le jardin intérieur.

Le corps de façade déploie une trame régulière combinant lignes horizontales et verticales avec de grandes baies, atténuant l'effet classique de « trame de bureau ». Cette façade texturée associe bandeaux et lames en aluminium, vitrage et cassettes de tôles blanches. Sur le côté Ouest, plus en relief, des coursives légères offrent à la fois des espaces extérieurs, une protection solaire et un filtre visuel.

Sur le cœur d'îlot, une façade lisse contraste avec la partie centrale très vitrée et accueille des balcons végétalisés, annonçant le jardin et les terrasses.

Le couronnement, retiré par rapport au corps de façade sur rue, accentue les effets de courbe et bénéficie d'un traitement largement vitré. L'architecture, contemporaine et sobre, développe une élégance simple et s'insère harmonieusement dans le quartier de Boulogne grâce à un jeu de courbes et de proportions évoquant le patrimoine local. L'opération intègre les principaux enjeux environnementaux, alliant maîtrise énergétique, confort visuel et thermique, présence du végétal et réduction de l'impact carbone.



LES ESPACES EXTÉRIEURS // LE GRAND JARDIN

Les espaces verts font partie des qualités intrinsèques de la Ville de Boulogne. Les voies principales sont le plus souvent bordées de beaux alignements d'arbres et les îlots intègrent, de manière assez généralisée, des espaces verts en cœur d'îlot qui peuvent, selon l'implantation du bâti, être visibles depuis l'espace public.

L'organisation des surfaces et des volumes privilégie les ouvertures des bureaux et des logements sur ce jardin. Le projet est destiné à être scindé en deux entités – logements et bureaux – ; les aménagements extérieurs sont ainsi conçus pour bénéficier aux deux tout en s'inscrivant dans une cohérence d'ensemble, à l'image des volumétries du projet. Ils assurent également une mise à distance et un écran végétal entre les programmes, tout en permettant de les distinguer facilement.

Les reliefs du jardin et la végétation enveloppent la volumétrie des bâtiments. Les aménagements paysagers intègrent des ondulations et des formes courbes entre bureaux et logements. La végétation se décline en strates : couvre-sol et prairies fleuries, haies arbustives, arbres et bosquets, venant souligner ces reliefs.







LES ESPACES EXTÉRIEURS // LES TERRASSES & LE ROOFTOP



Le projet est pensé de manière indissociable avec la végétation. Les espaces verts viennent souligner et renforcer la fluidité et la transparence des volumétries, tout en multipliant les qualités d'« îlot de fraîcheur » offertes par l'opération.

Le dernier niveau en attique et la toiture offrent aux utilisateurs des bureaux des espaces extérieurs à la manière d'un « roof top », constituant un véritable jardin panoramique qui prolonge le Grand Jardin en cœur d'îlot.

Depuis la terrasse de l'attique en R+6, un escalier extérieur permet d'accéder à la toiture, scindée en deux surfaces de part et d'autre de la faille transparente. Les toitures sont plantées et aménagées en promenade, déclinant une succession d'espaces aux usages variés, favorisant convivialité et détente.

Ces aménagements permettent également de profiter de vues inspirantes sur Boulogne, Paris et Saint-Cloud. L'ensemble conjugue modernité, confort et expérience immersive, révélant l'esprit unique de l'immeuble et valorisant pleinement toutes les surfaces du projet.







LES ESPACES DÉCORÉS // DESIGN AUDACIEUX



L'intérieur de l'immeuble allie modernité et chaleur, offrant une expérience immersive et une identité forte. Chaque espace a été conçu pour séduire et inspirer : design audacieux, confort et identité se combinent pour révéler l'esprit unique du lieu. Les formes et le mouvement présents dans chaque espace prolongent ceux observés dans le jardin et sur les façades, créant une continuité entre l'extérieur et l'intérieur et assurant une fluidité et une sensualité des déplacements.

Les matériaux nobles – bois, fibres naturelles, métal ou surfaces techniques – dialoguent entre eux, générant des contrastes subtils entre ancien et moderne, naturel et technique. La lumière naturelle et artificielle met en valeur volumes et textures, produisant des jeux d'ombre et de clarté qui accentuent cette dynamique et enrichissent l'atmosphère.

Chaque choix de conception contribue à valoriser l'image de l'immeuble tout en offrant aux usagers un environnement accueillant, raffiné et professionnel, où design, confort et continuité avec le paysage extérieur s'harmonisent pleinement.





LES ESPACES DÉCORÉS // LA CIRCULATION VERTICALE







Les paliers sont pensés comme des respirations calmes entre les séquences du bâtiment. À chaque niveau, ils se prolongent par une coursive métallique extérieure, véritable seuil habité entre intérieur et extérieur. Ce dispositif crée un rapport dedans/dehors sensible, propice à des usages informels et à des moments de pause.

Les jardinières intégrées accueillent plantes grimpantes et tombantes, formant un filtre végétal qui tamise les vues sur la rue tout en accompagnant la promenade.

Matériaux minéraux, lumière naturelle et textures douces composent un décor sobre et élégant, tandis que l'escalier, enveloppé d'une maille métallique, accompagne le mouvement avec légèreté. Ces lieux de passage deviennent alors des espaces d'expérience, ouverts, vivants et accueillants.



LES ESPACES DÉCORÉS // LES SANITAIRES ET VESTIAIRES





Les sanitaires et vestiaires sont pensés comme des lieux fonctionnels et accueillants, intégrant une attention particulière au confort et à la qualité d'usage.

Les volumes sont clairs, lumineux, et ponctués par des touches de couleur vive qui structurent l'espace et facilitent l'orientation. Le contraste entre le rouge orangé et les tons neutres crée une ambiance dynamique et chaleureuse.

Le mobilier intégré, aux lignes sobres, assure une lisibilité immédiate des fonctions. L'éclairage soigné, intégré aux alcôves murales, renforce la sensation de confort et la qualité perçue de ces espaces du quotidien.



LES PLATEAUX DE BUREAUX ET LE BUSINESS CENTER

Le plateau se développe en open-space libre de cloisonnement, offrant une grande flexibilité d'aménagement pour accueillir différents modes d'organisation (bureaux paysagers, espaces collaboratifs, salles de réunion cloisonnées).

La profondeur du plan et la trame régulière des façades permettent une répartition rationnelle des espaces de travail, tout en garantissant des conditions de confort visuel optimales.

Le plafond est constitué de panneaux suspendus, laissant apparaître ponctuellement le béton brut, qui participe à l'esthétique générale du bâtiment. Le système de climatisation est assuré par un plafond rayonnant, garantissant un confort thermique homogène.

L'ensemble des réseaux (électricité, courants faibles, CVC) est distribué en faux-plafond dans la circulation centrale et en faux-plancher technique, assurant à la fois la modularité des aménagements et la facilité de maintenance.





L’espace Business Center se situe au niveau -1 de l’immeuble, sous les deux verrières implantées dans le jardin du rez-de-chaussée.

Cet espace, comprenant des zones de travail partagées, des salles de réunion et des espaces polyvalents classés ERP, bénéficie malgré son implantation en sous-sol d’un confort d’usage équivalent aux niveaux supérieurs, grâce à l’apport de lumière naturelle et aux dispositifs architecturaux et techniques mis en place.

Le plateau, libre de cloisonnement, peut être aménagé selon les besoins en bureaux collaboratifs, salles de réunion ou espaces événementiels. Des cloisons vitrées toute hauteur permettent la création de zones spécifiques tout en maintenant transparence et continuité visuelle.

LES LOGEMENTS

Sur rue, les logements développent une façade urbaine simple, en alignement avec le contexte, tandis que côté jardin, les formes reprennent celles des bureaux avec balcons et coursives ouvertes sur le jardin.
Les façades, souples et harmonieuses, assurent cohérence et lisibilité malgré la diversité des programmes.

La conception prend en compte les contraintes du site : mitoyennetés, constructibilité, mixité des usages et intégration dans le tissu urbain, tout en valorisant les atouts tels que la visibilité et le caractère végétal du projet.

Le vocabulaire architectural et le choix des matériaux confèrent une identité contemporaine et qualitative, en harmonie avec le quartier, tout en garantissant pérennité et durabilité.

En cœur d'îlot, balcons et coursives créent des espaces extérieurs conviviaux, accessibles niveau par niveau. Les escaliers extérieurs métalliques et les garde-corps en métal déployé soulignent les lignes de façade et l'élégance des volumes.





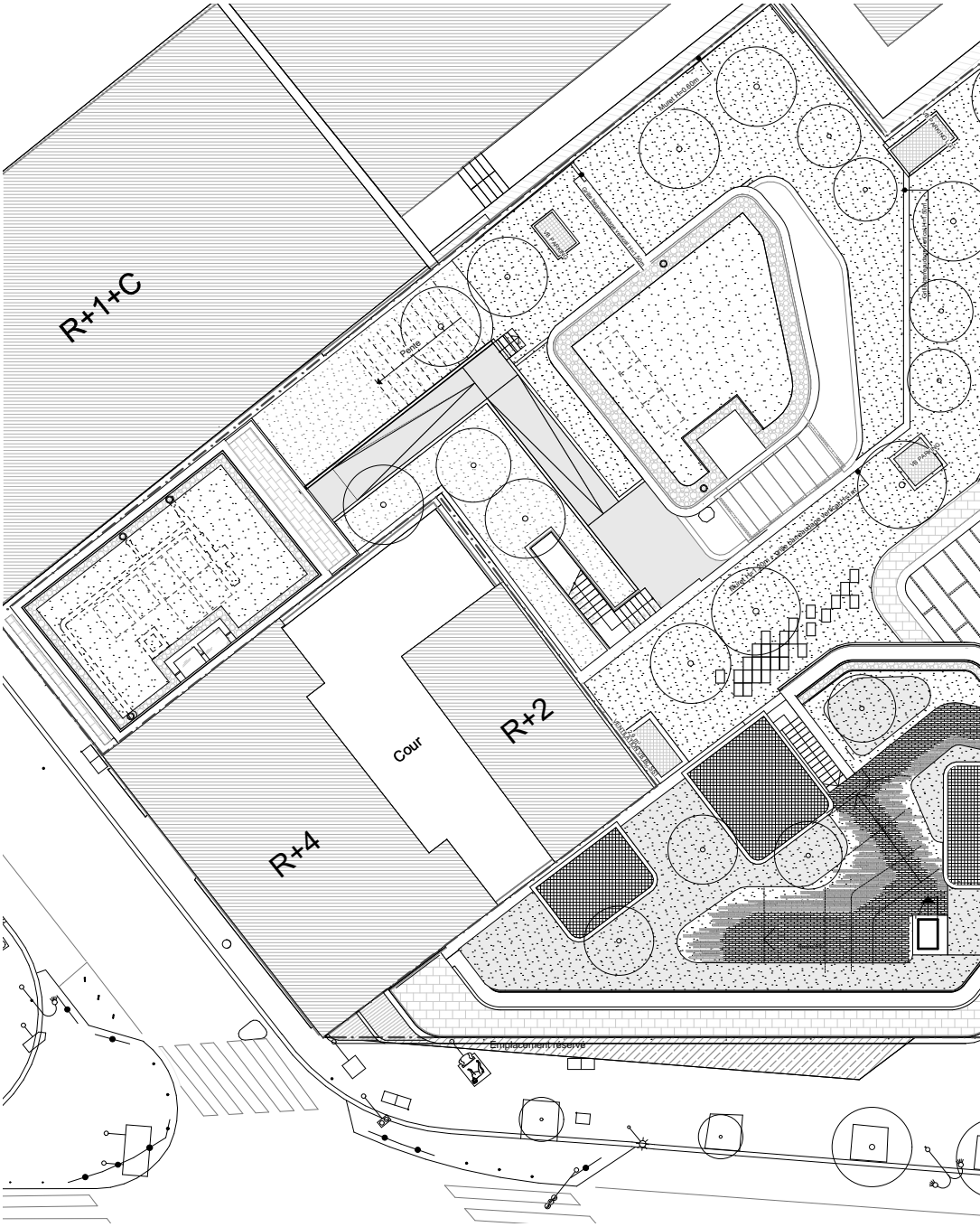
LES LOGEMENTS

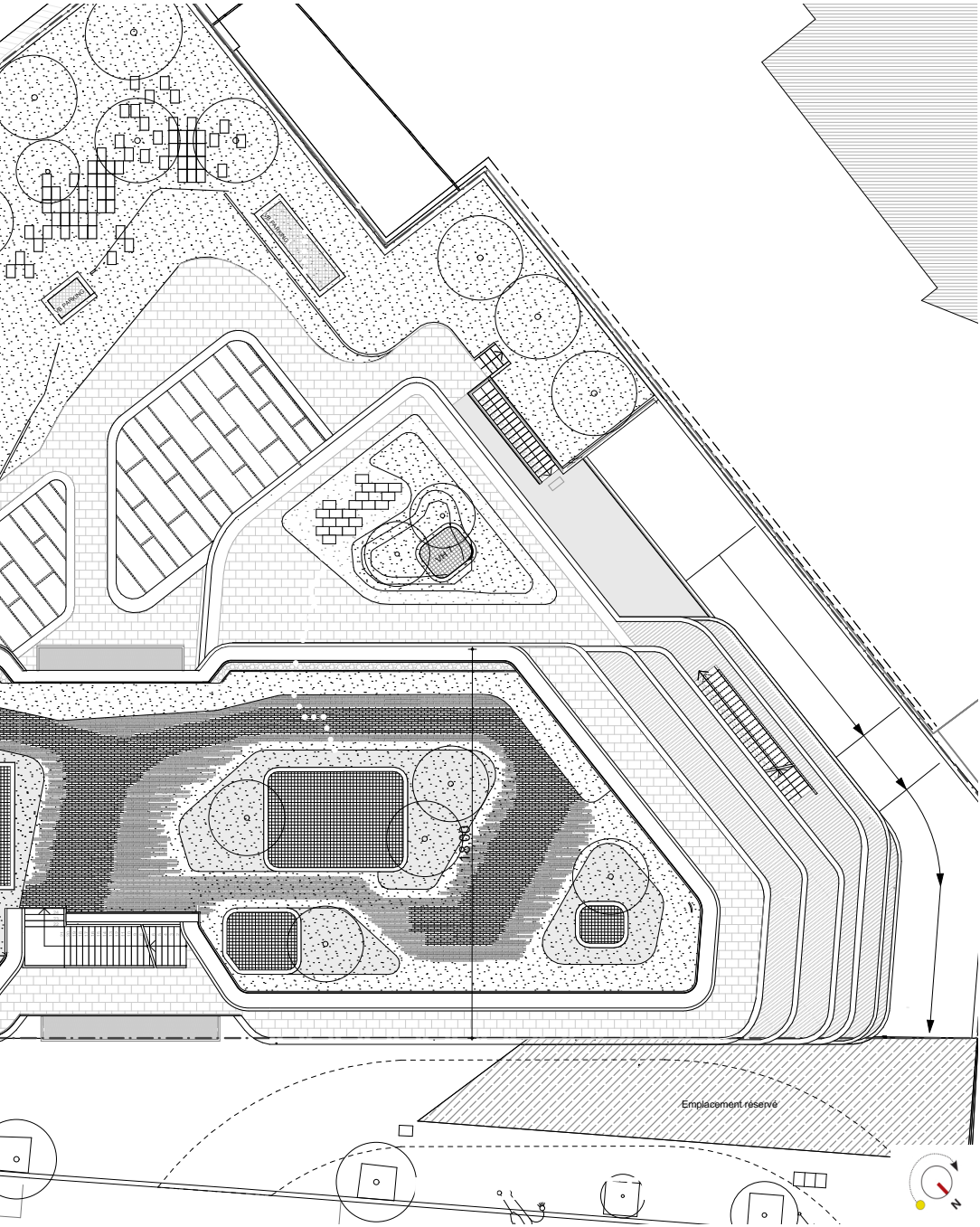




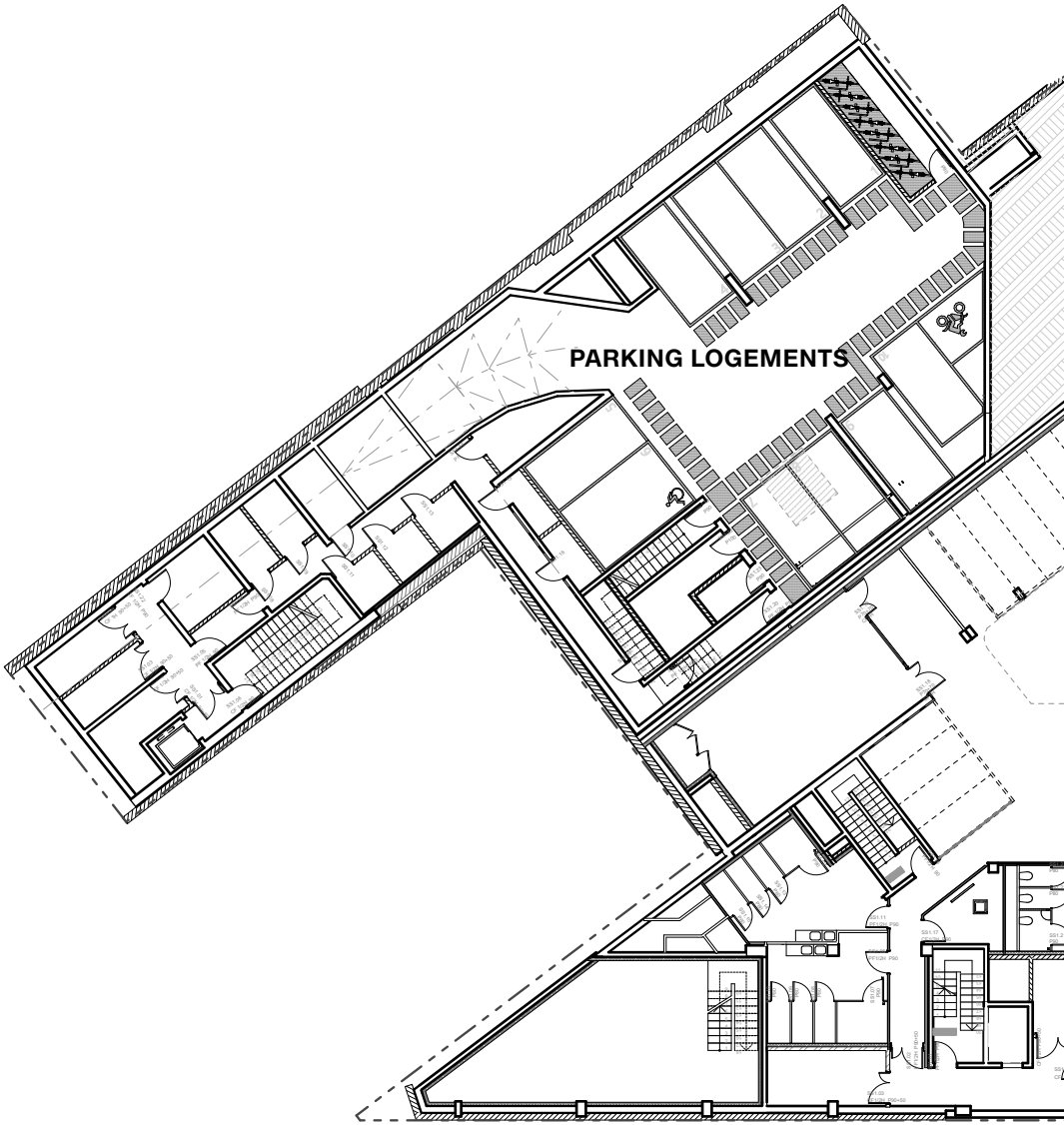


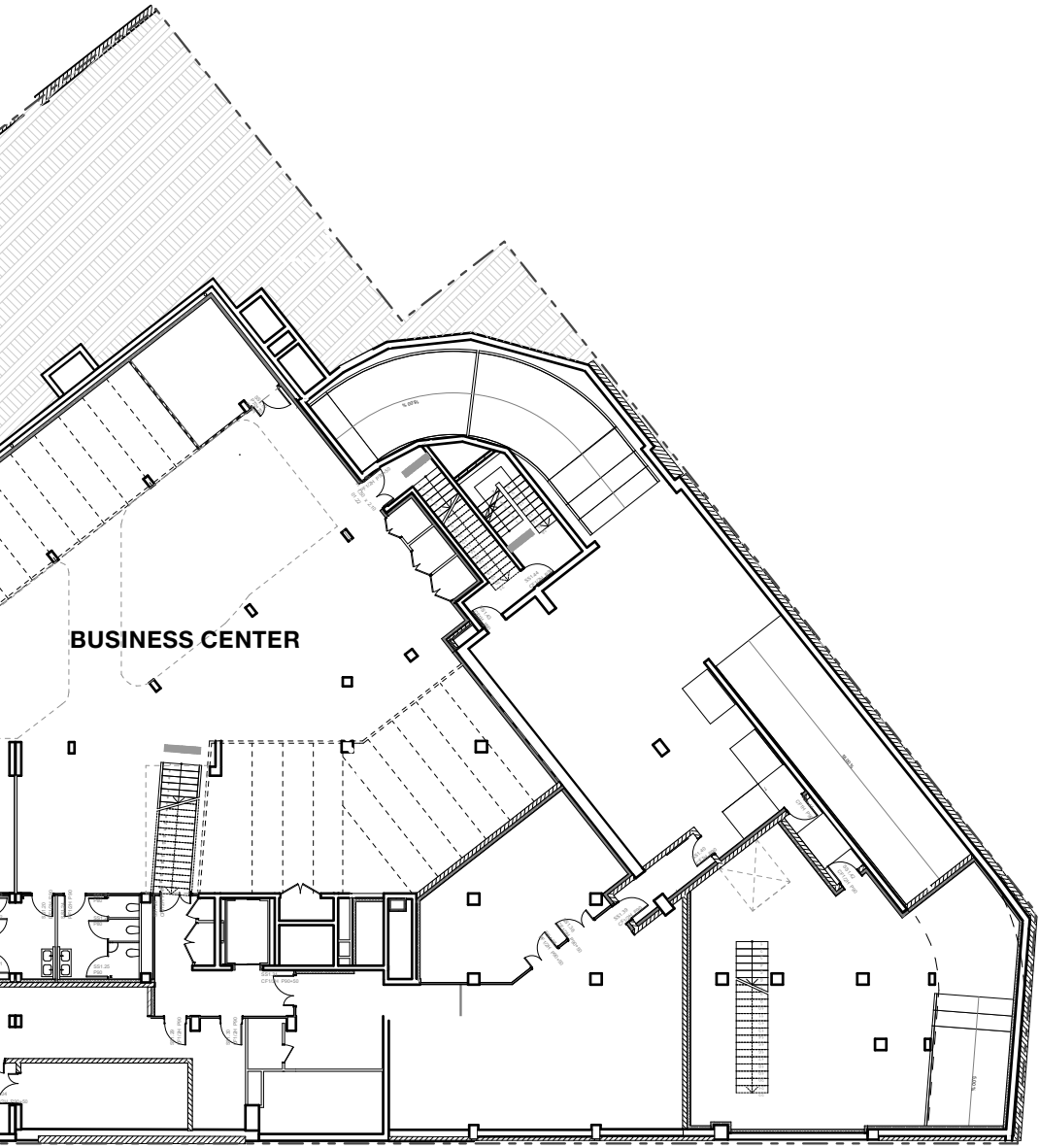
PLAN MASSE



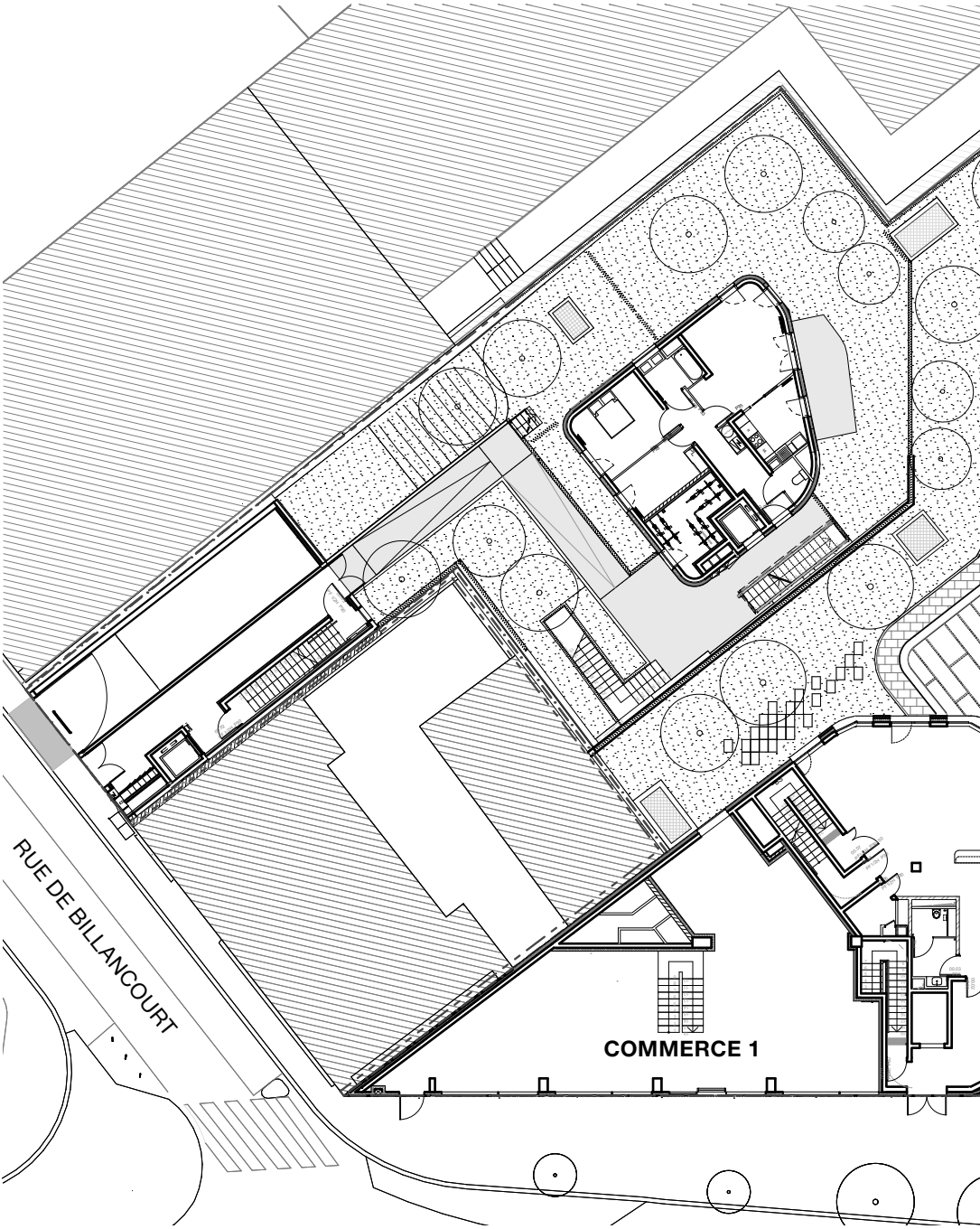

Emplacement réservé
N

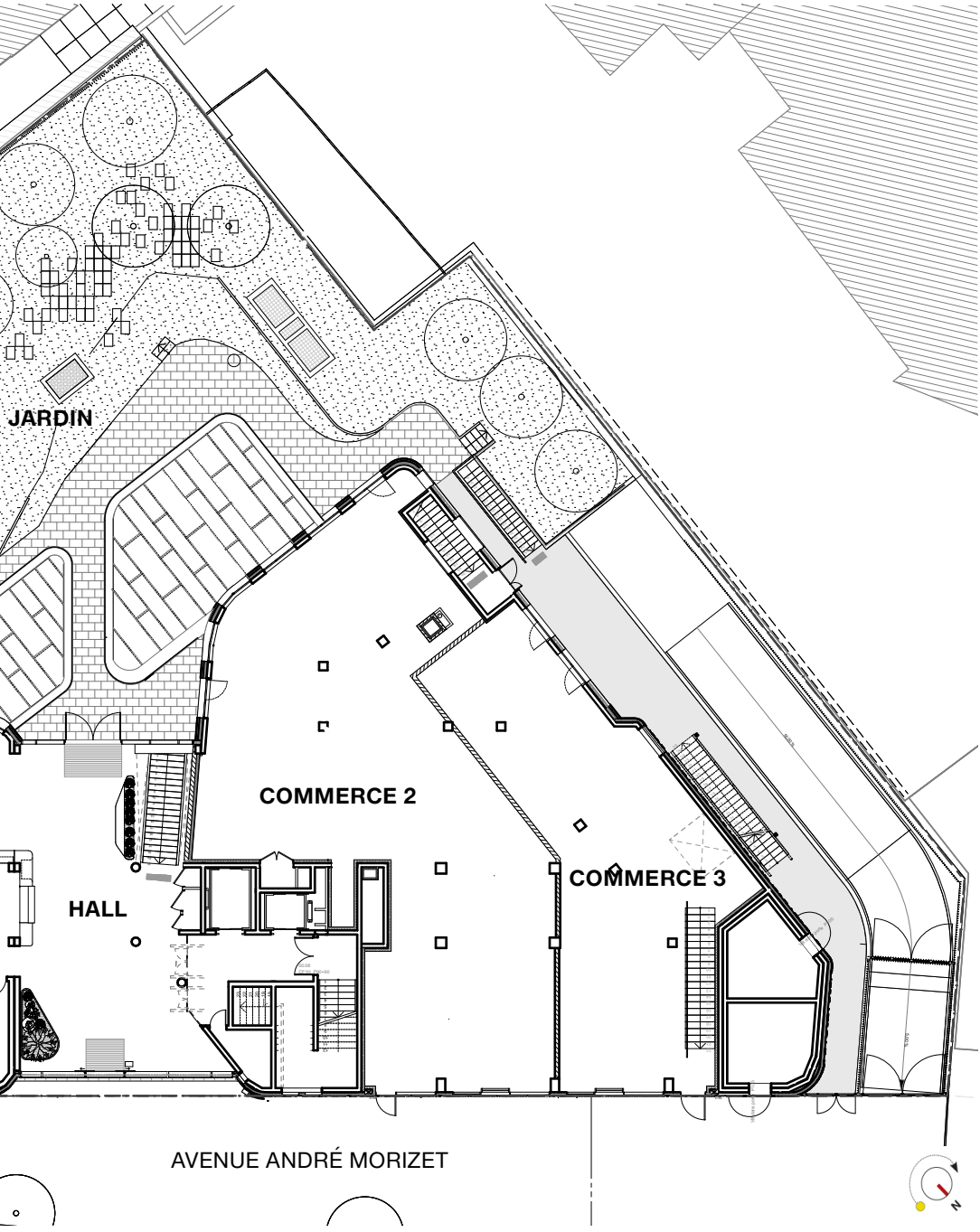
PLAN SOUS-SOL 1




BUSINESS CENTER

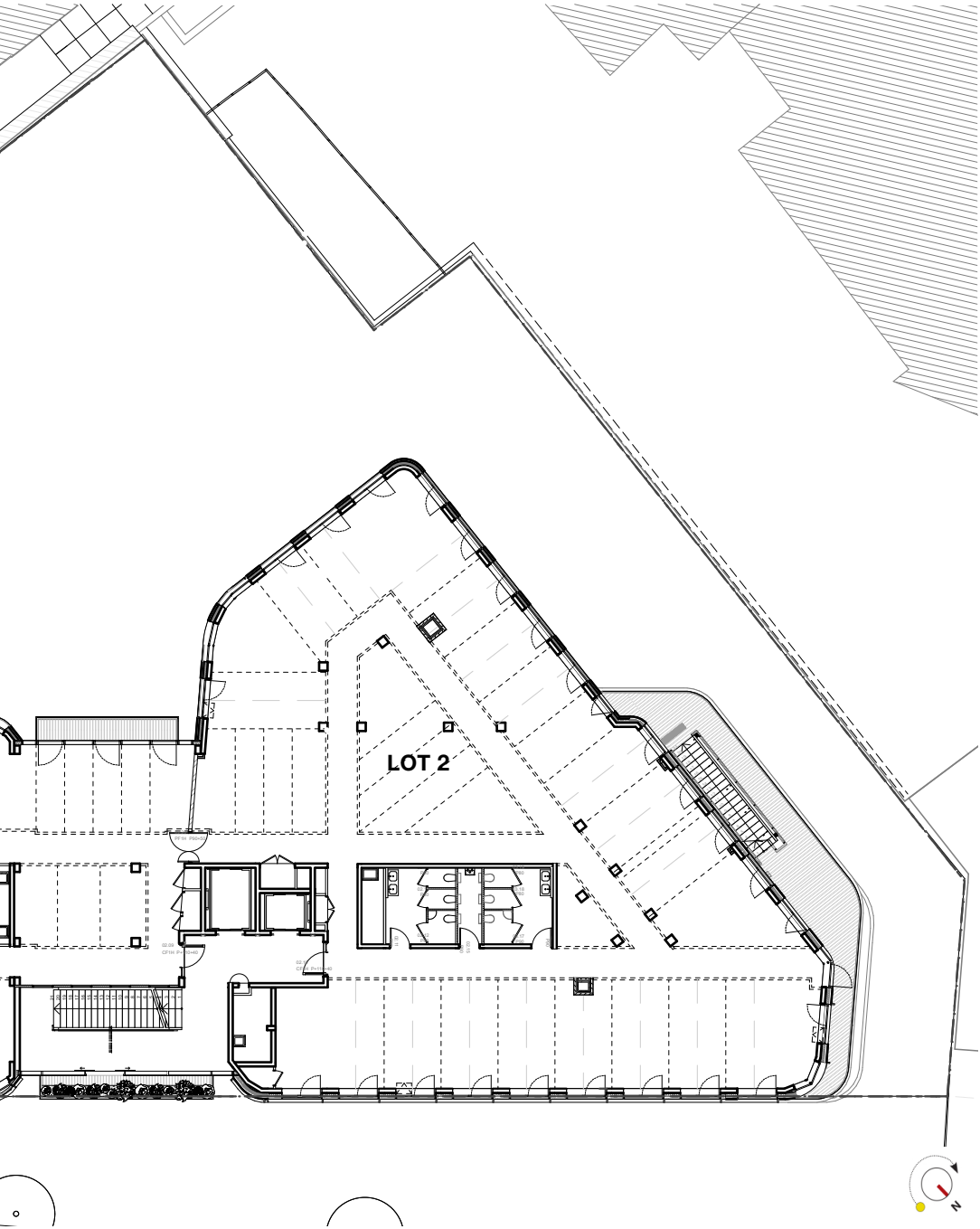
PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE



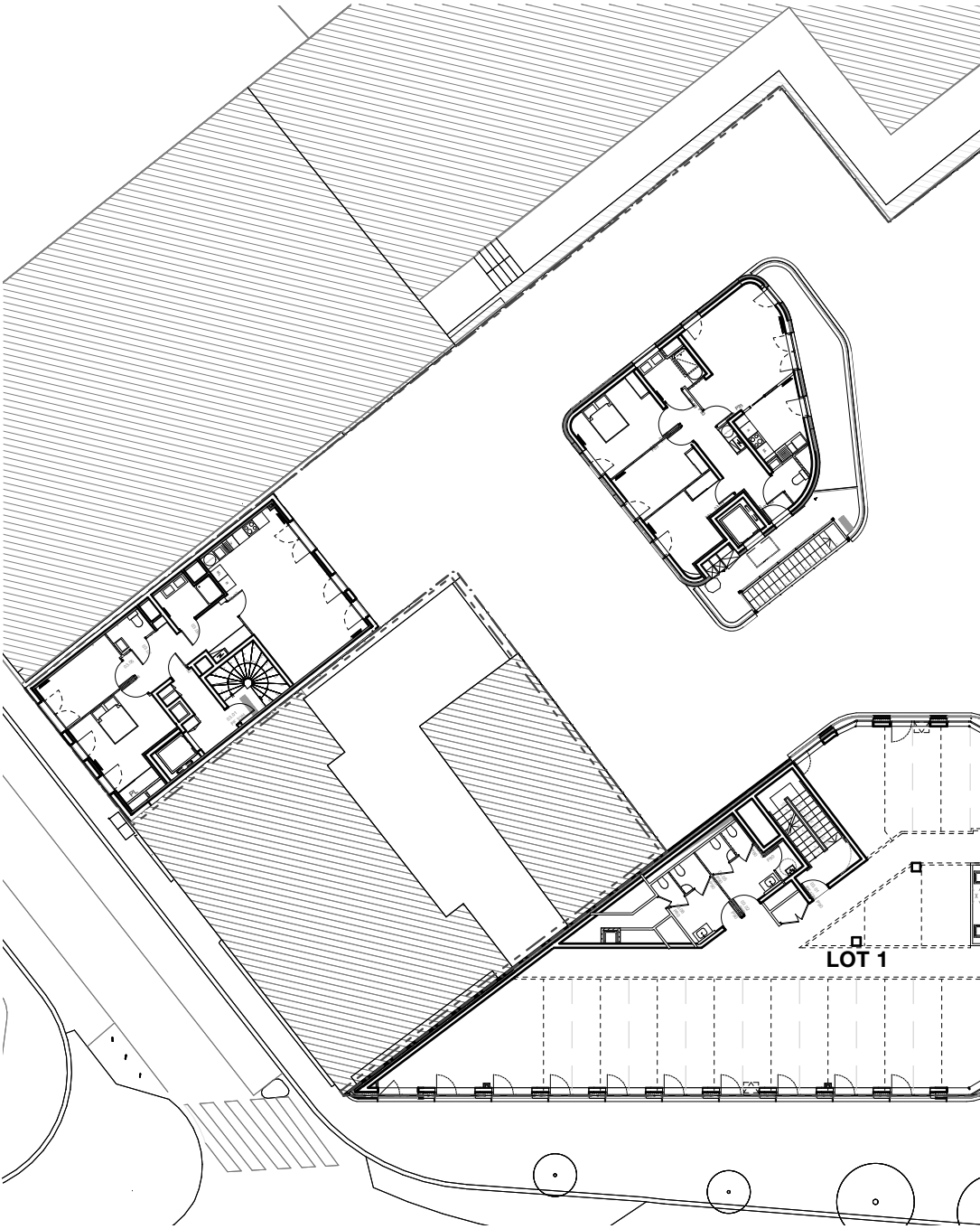

JARDIN
COMMERCE 2
COMMERCE 3
HALL
AVENUE ANDRÉ MORIZET

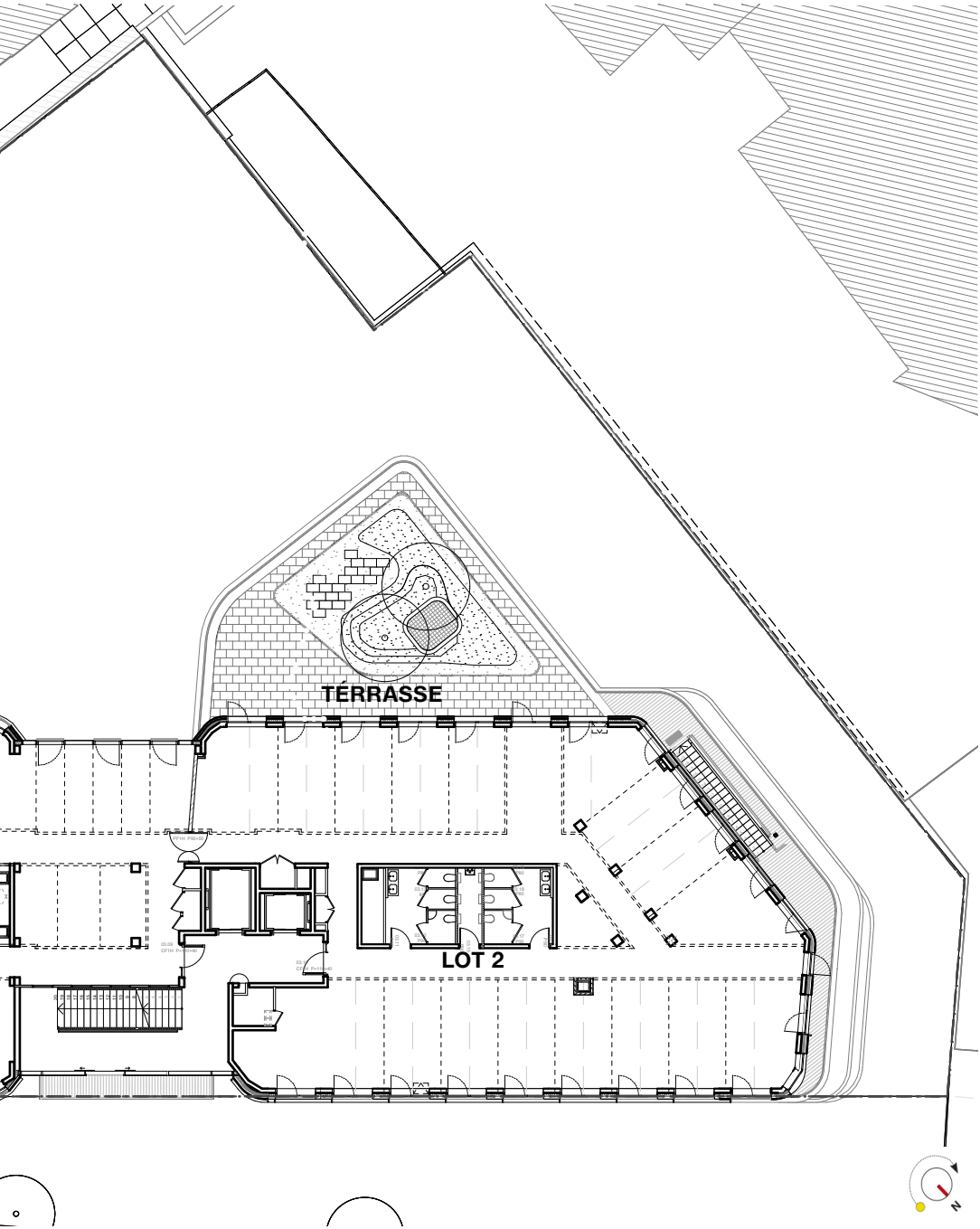
PLAN R+2



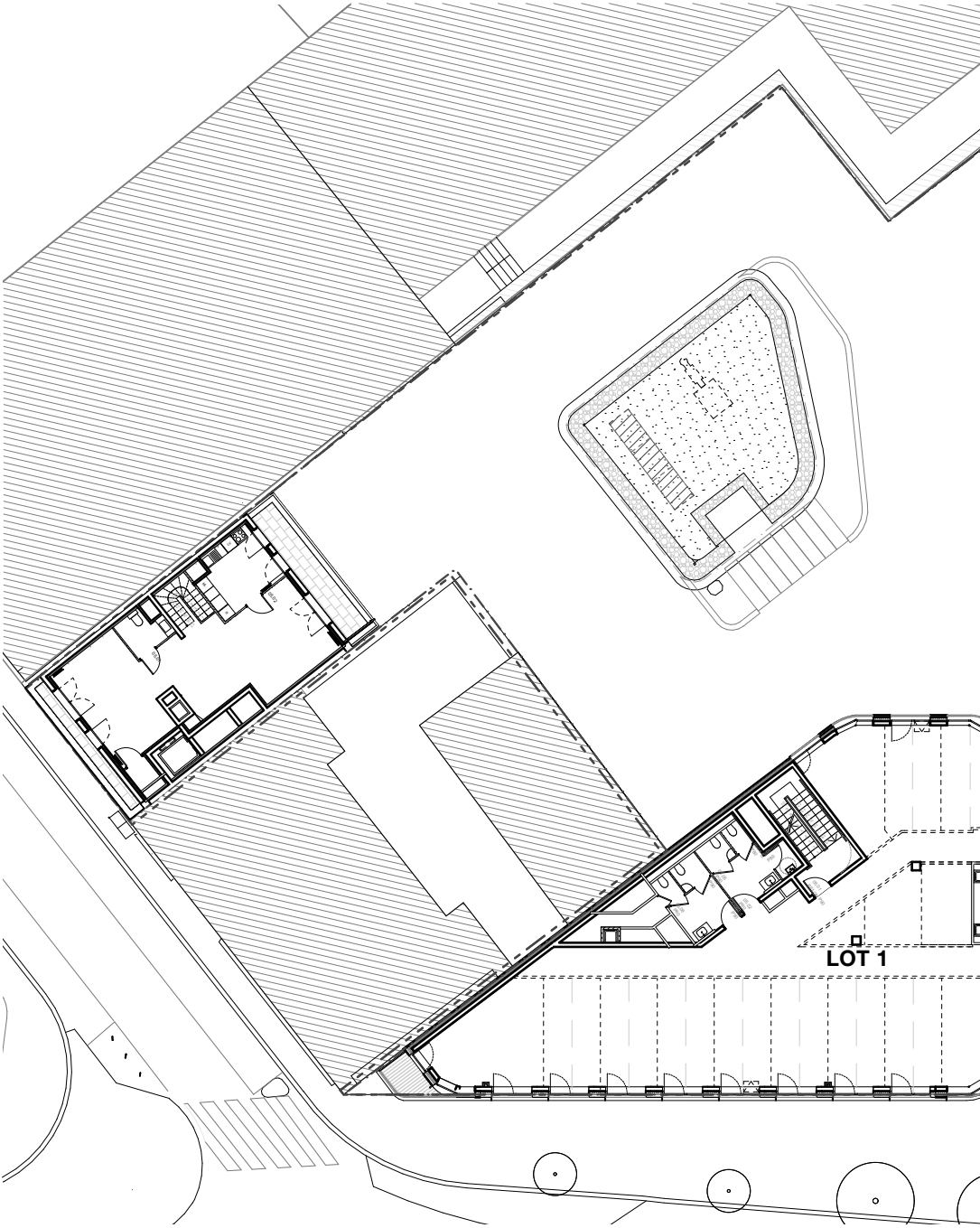

LOT 2

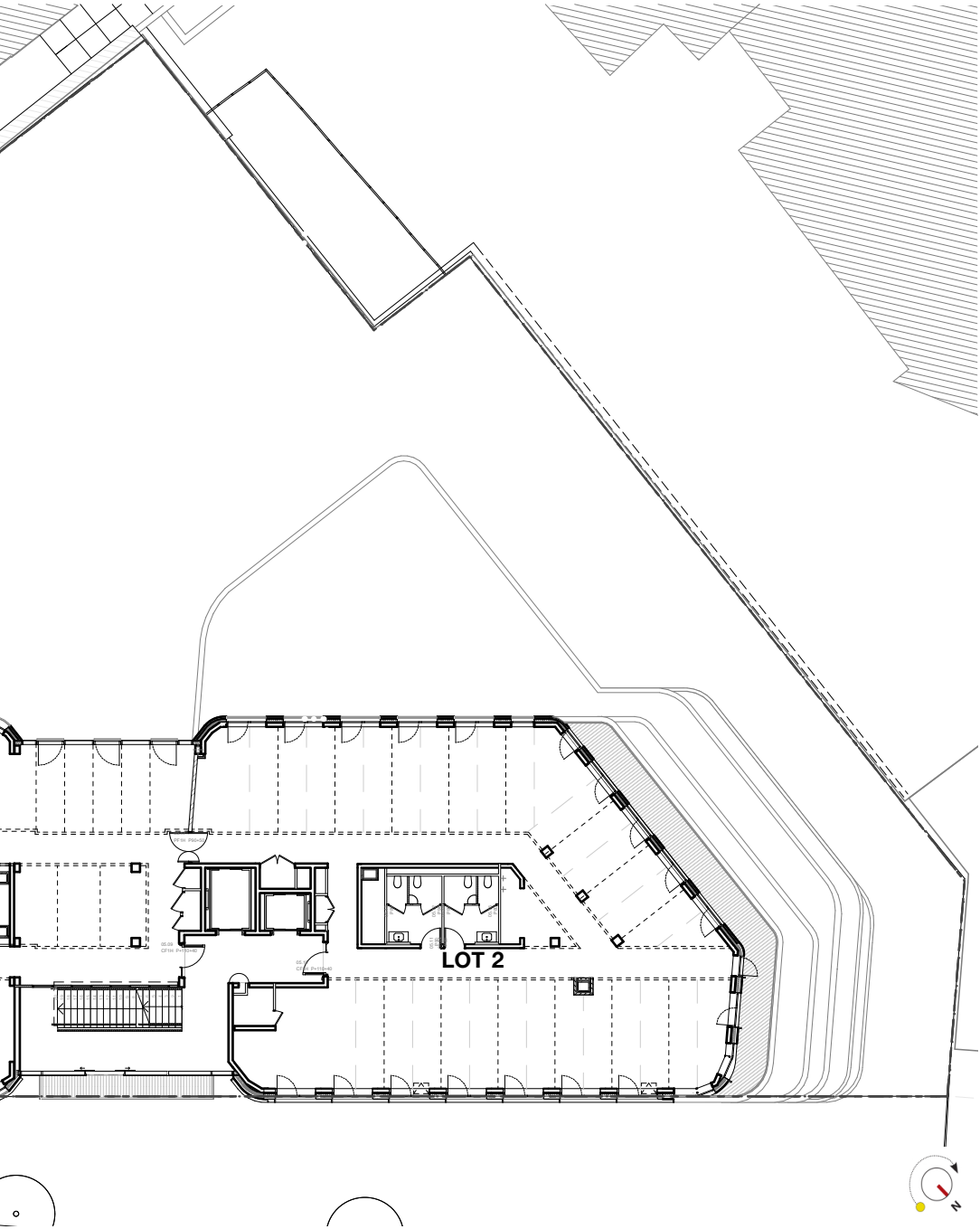
PLAN R+3



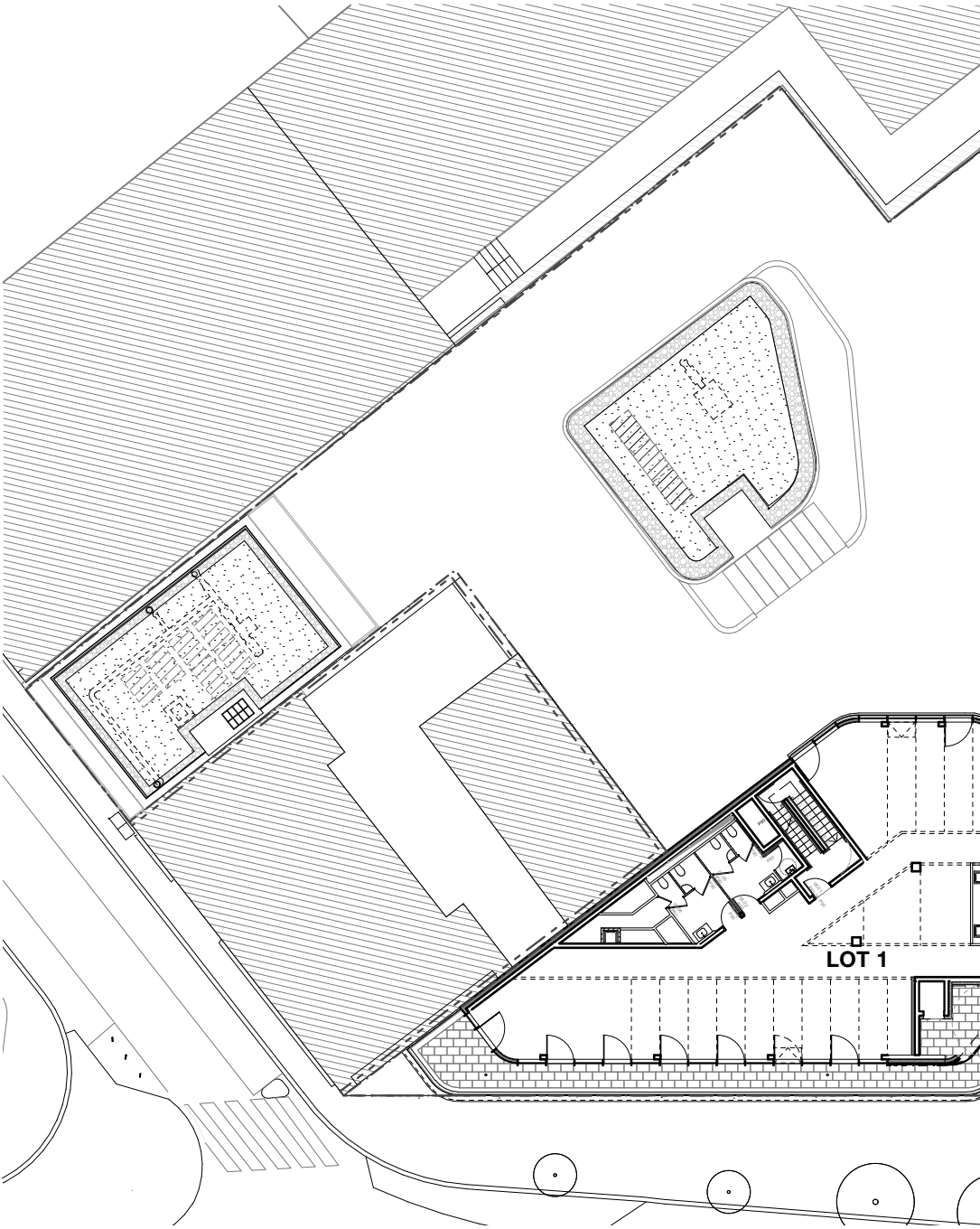

TERRASSE
LOT 2

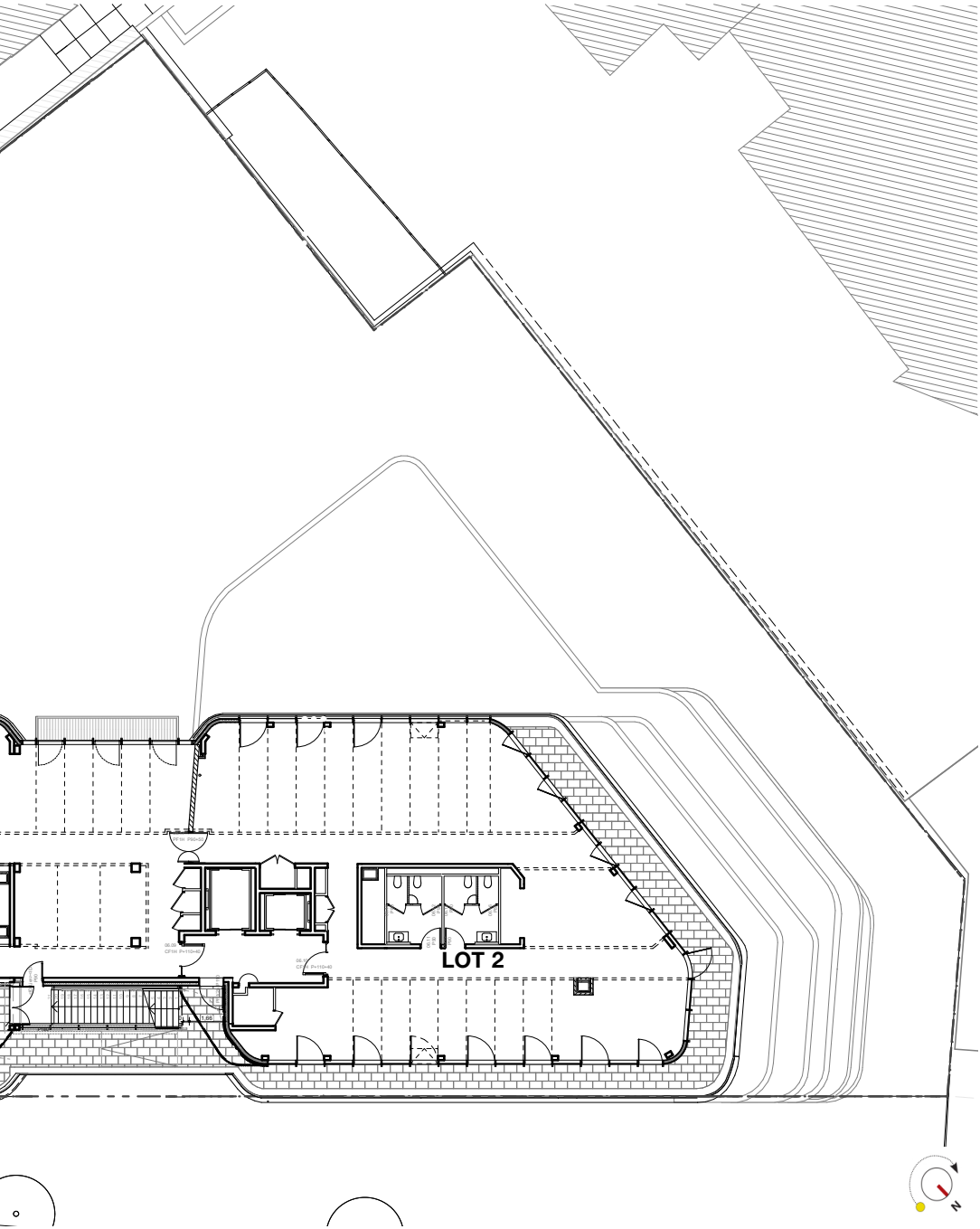
PLAN R+5



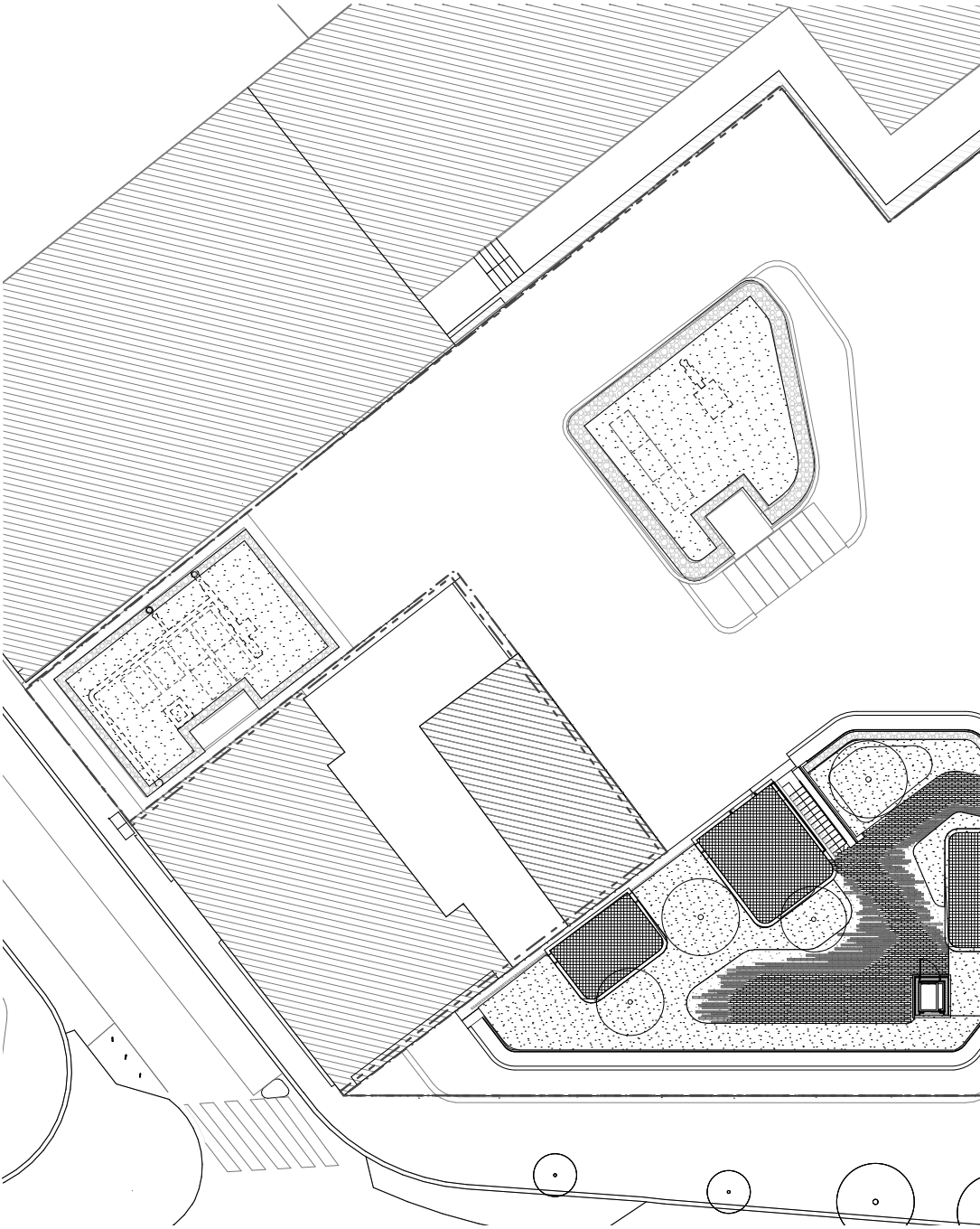

LOT 2

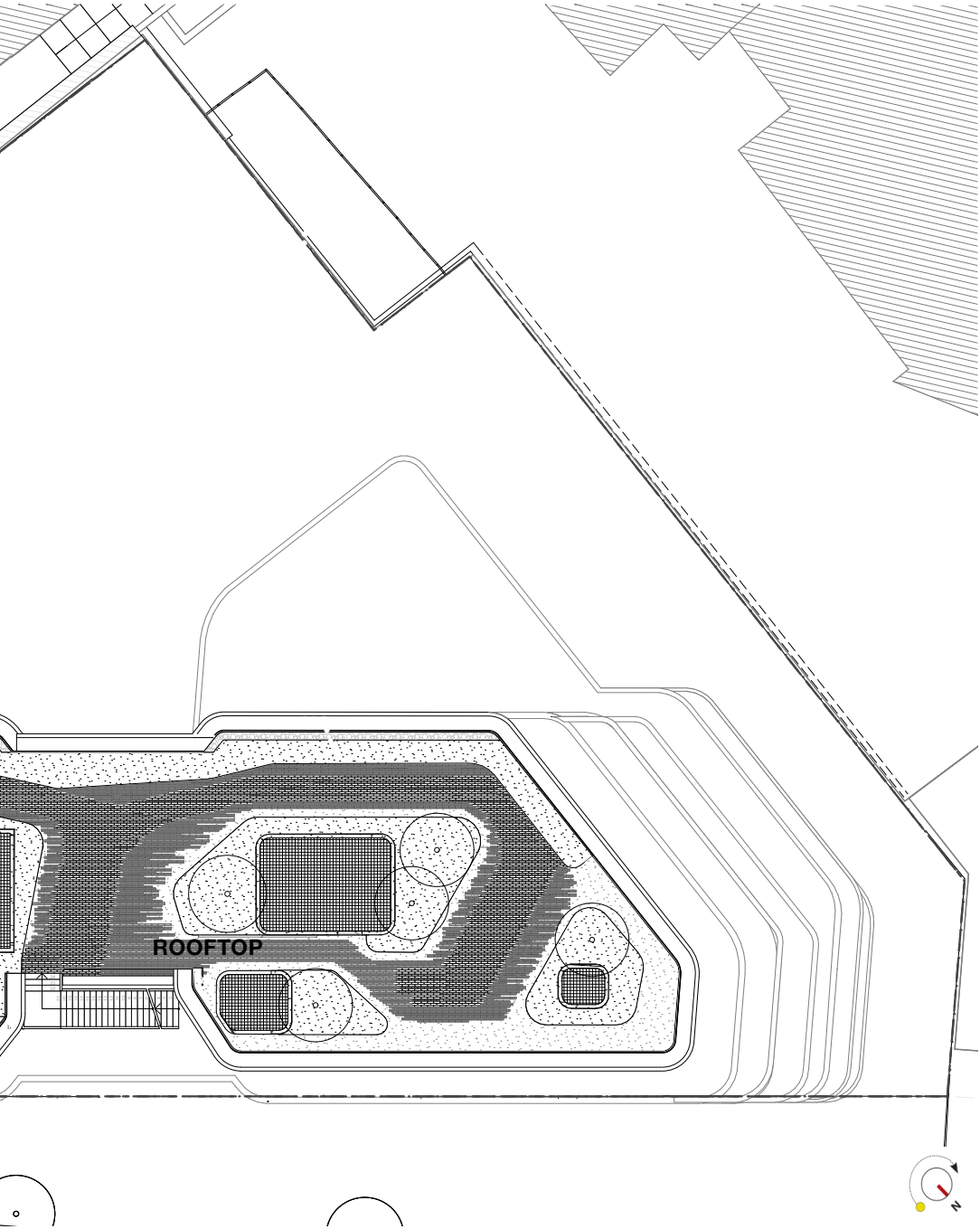
PLAN R+6




LOT 2

PLAN R+7 ROOFTOP




ROOFTOP

PENDANT LE CHANTIER

















59 AV. MORIZET . DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER - 92012 BOULOGNE-BILLNCOURT

DONNÉES GÉNÉRALES

MAITRE D'OUVRAGE : PRAEMIA

ARCHITECTURE : LBBA ARCHITECTURE
ARCHITECTE ASSOCIÉ : SÉBASTIEN KRAFFT
EQUIPE CONCEPTION : CAROLINE NOULETTE, MELODIE DUBOIS, LAETITIA HURE
EQUIPE CHANTIER : CAROLINE NOULETTE, LÉA PIGEON, MÉLODIE DUBOIS
PAYSAGISTE : ATELIER FORMAT PAYSAGE
ÉQUIPE MAITRISE D'ŒUVRE : KHEPHREN (BET STRUCTURES) /// ARCORA (BET FAÇADES) /// ALTO (BET FLUIDES) /// DAL (ÉCONOMISTE) ///ATELIER FORMAT PAYSAGE (PAYSAGISTE) /// META (ACOUSTIQUE) /// G-ON (AMO ENVIRONNEMENT) /// BTP CONSULTANTS (BC & SPS) /// LBBA ARCHITECTURE (MOEX)

ADRESSE : 59 AVENUE ANDRÉ MORIZET 92012 BOULOGNR-BILLANCOURT
MISSIONS : CONCEPTION + PMG + MAITRISE D'OEUVRE D'EXECUTION
PROGRAMME : CONSTRUCTION D'IMMEUBLES DE LOGEMENTS ET BUREAUX
SURFACE : 6 132 M^2 SDP BUREAUX + 764 M^2 SDP LOGEMENTS + 857 M^2 SDP COMMERCES

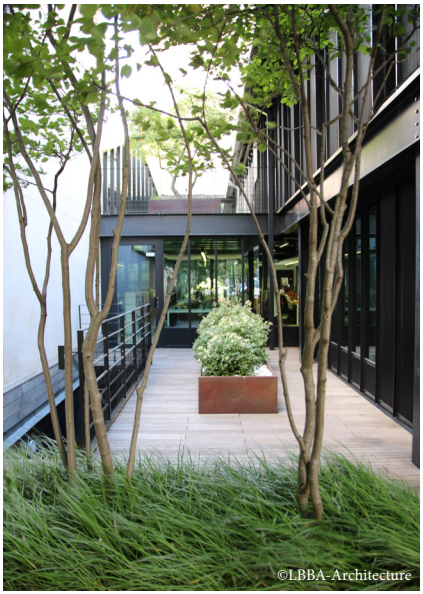
DÉMARRAGE DES TRAVAUX : JANVIER 2023
LIVRAISON : OCTOBRE 2025
CERTIFICATIONS VISÉES POUR LES BUREAUX :

- HQE BÂTIMENT DURABLE : EXCEPTIONNEL
- READY2SERVICES (R2S) : 1 ÉTOILE
- BREEAM : NIVEAU EXCELLENT
- E+C- : NIVEAU E2C1

CERTIFICATIONS VISÉES POUR LES LOGEMENTS :

- HQE HABITAT : EXCELLENT

PHOTOGRAPHIES : POTION MEDIATIQUE
PERSPECTIVES : CONTREJOUR


©LBBA-Architecture


©Jean-Philippe Caulliez


©Jean-Philippe Caulliez


©Jean-Philippe Caulliez


©Jean-Philippe Caulliez


©Jean-Philippe Caulliez

L’atelier LBBA-Architecture

Au service de la Ville et de ses usagers

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 : bureaux et sièges sociaux mais aussi logements, 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 (études, préparation du chantier, exécution et réception), l'équipe est garante de la bonne exécution des travaux et du respect des engagements contractuels.

2050

Quel climat ?
Quelle société ?
Quelle architecture ?

LBBA-LabClimat

CLIMAT 2050 :

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. Nouveaux programmes, absence de programmes

Agriculture urbaine, réversibilité des usages, sobriété des usages, programmes mixtes, ville du quart d'heure, circuits courts et économie circulaire...réversibilité...
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.

NOUVELLE ARCHITECTURE

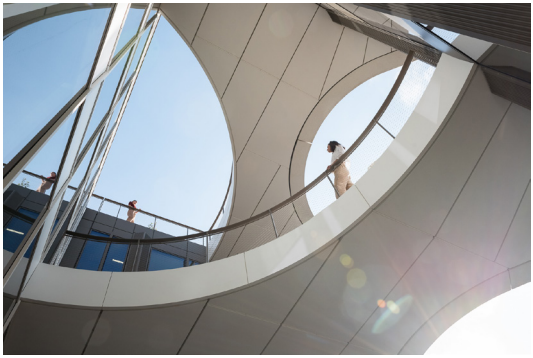
Créé de façon informelle en 2019, le LBBA-LabClimat est d'abord un état d'esprit : apprendre et changer ! C'est aussi une mission : accompagner et nourrir la transition de l'agence LBBA vers une architecture qui réponde aux besoins des sociétés humaines du 21ème siècle.

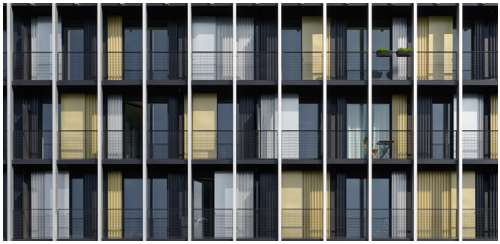
L'ARCHITECTURE

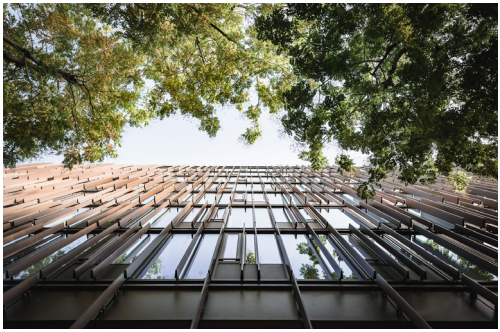


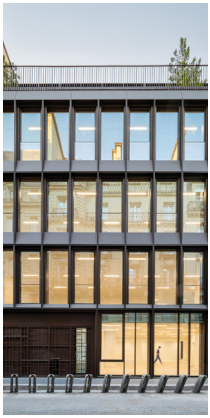














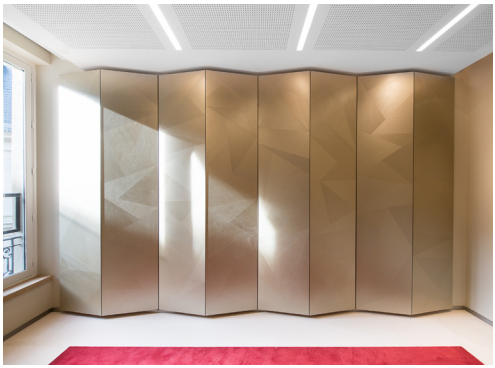



VOIE NOUVELLE
RUE BONNET NOUVELLE
BOULEVARD JEAN JAURÈS





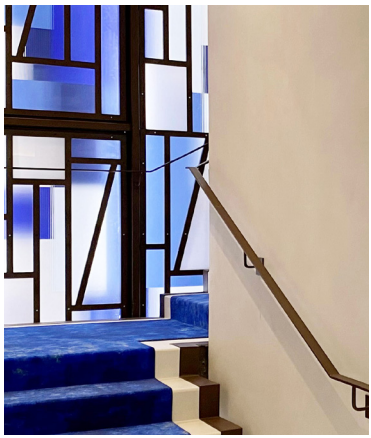
LE DESIGN









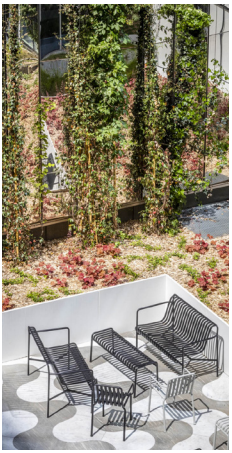










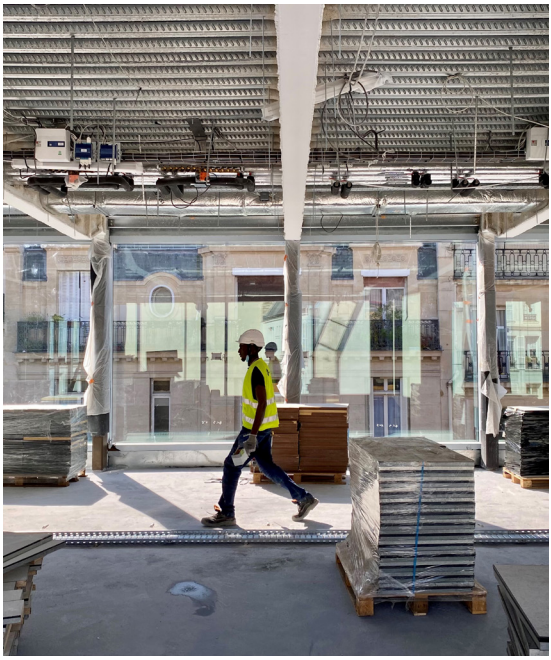








LA MOEX













59 AV. MORIZET . DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER - 92012 BOULOGNE-BILLNCOURT

LES MÉTIERS DE L'AGENCE LBBA

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

CONTACTEZ-NOUS !

JEAN-LOU BOISSEAU // architecte associé // jl.boisseau@lbb-architecture.com
SÉBASTIEN KRAFFT // architecte associé // s.krafft@lbb-architecture.com
CÉLINE BOUVIER // architecte associée // c.bouvier@lbb-architecture.com
LUDOVIC LOBJOY // architecte associé // l.lobjoy@lbb-architecture.com

LBBA architecture





LBBA
architecture

116 rue du château 92100 Boulogne-Billancourt

01 41 10 25 25 - www.lbba-architecture.com

in Suivez toute notre actualité sur les réseaux sociaux