elgéa

Bâtir pour vous

Elgéa Sylva

BAGNOLET

Restructuration du SITE GSF 42/44 avenue de Stalingrad

REUNION PUBLIQUE
09 octobre 2025

Bagnolet
Forts de nos solidarités

Sommaire

01
Le site GSF

- Le site dans la ville et L'ilot

02
Nos intentions et engagements

- Recyclage Urbain
- Désimperméabilisation
- Construction Bois
- Intégration urbaine et architecturale

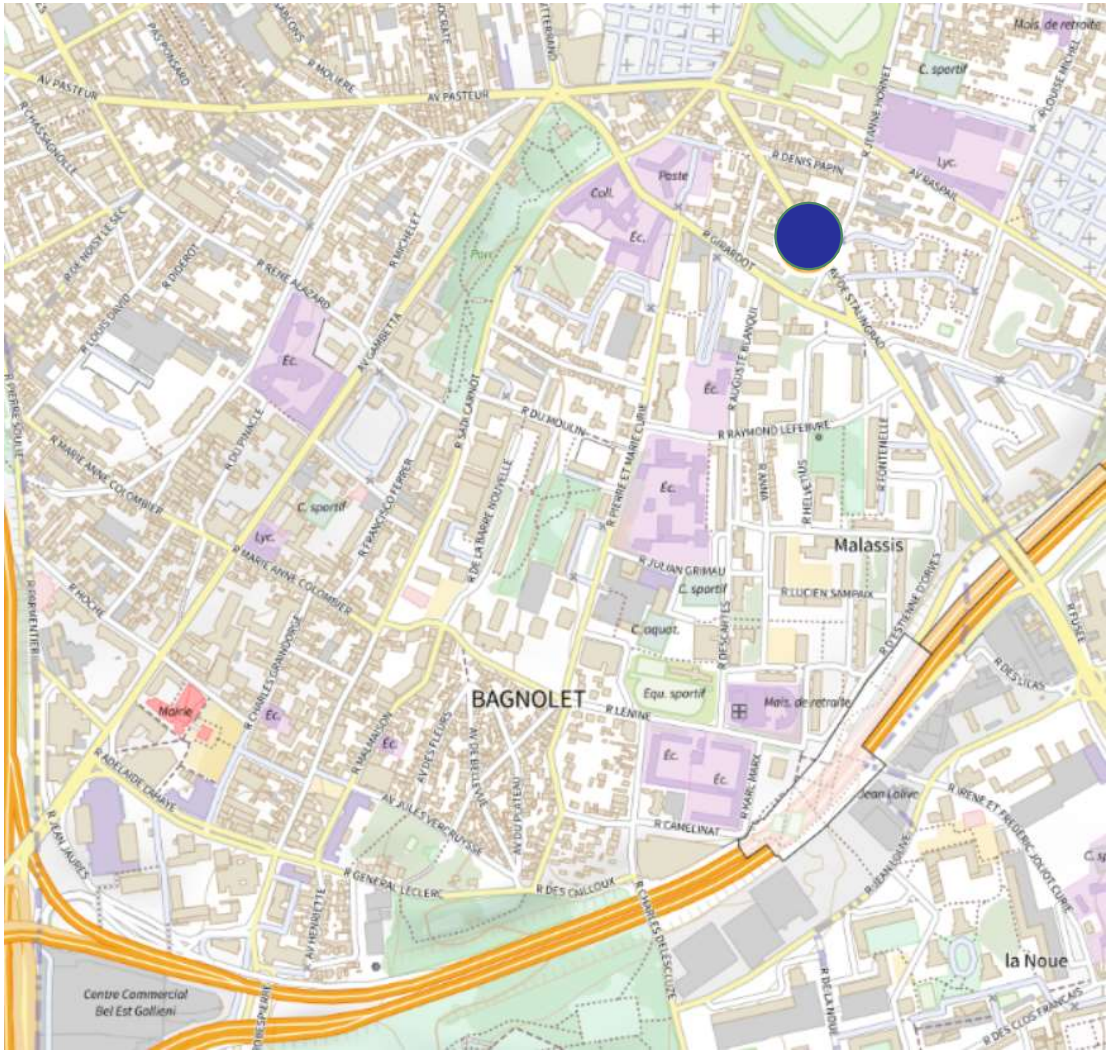
03
Le projet

- Plans de masse
- Axio et perspectives de principe du projet
- Programmation

04
Elgea et la Construction Bois

- Engagements et avantages du mode constructif bois

1 Le site GSF dans la ville



Le Bâtiment est situé au 40/42 avenue de Stalingrad.

Il est propriété de GSF, Société créée en Leader français des services liées à l'hygiène et la propreté des sites professionnels.

1 Le site GSF dans la ville

- GSF a quitté son établissement de Bagnolet en 2022, non occupé depuis.
- Surface existante bâtie totale 2 002 m² ; terrain 1.894m²
- Ce bâtiment s'insère dans un environnent d'habitat collectif et individuel
- **Le site, obsolète et trop vétuste, ne trouve pas de repreneur en utilisateur ou d'investisseurs bureaux**

GSF à confié sa restructuration à Elgea

1 Le site GSF dans l'ilot

L'Ilot est bordé par 3 axes :

L'avenue de Stalingrad

De **forme plutôt urbaine dense** avec des hauteurs ou gabarits compris entre R+2 et R+5.
C'est un axe majeur, comportant des commerces de proximité

La rue Franklin

De **gabarits « type individuels** » elle vient amorcer un secteur composé de maisons de ville et de petits collectifs en R+1 à R+1+Comble avec quelques bâtiments jusqu'à R+2 mais de faible densité.

La rue Girardot

Voie de jonction entre l'avenue de Stalingrad et la rue Franklin avec l'intégration d'un pavillon bourgeois et un collectif des année 60.

1 Le site GSF dans l'ilot

Angle rue Jeanne Hornet / Avenue de Stalingrad

2 Nos intentions et engagements dans la restructuration du Site

▪ Un recyclage urbain de haute qualité

- ✓ **Conservation, recyclage et réutilisation du parking existant** dans sa fonction de stationnement
- ✓ **Désimperméabilisation et renaturation** du site en régénérant de la surface de pleine terre et de la biodiversité
- ✓ Projet en **construction Bois, à haute performance énergétique et environnementale**
  - o RE 2020 seuil 2028 de l'indicateur IC Construction
  - o Certification BEE+
  - o Certification EFFINATURE

▪ Un projet parfaitement intégré à son tissus urbain

- ✓ **Greffer notre projet dans son quartier** et son environnement en respectant ses formes urbaines
- ✓ une écriture **architecturale de type urbaine « individuelle » de petite taille (R+2)** sur l 'avenue de Stalingrad
- ✓ **Des maisons de ville 4 et 5 pièces en cœur d'ilot** vers la rue Franklin
- ✓ Une architecture sobre, alternant les ruptures de parements de façades en bois et enduits ton clair, et de ruptures de toitures terrasses
- ✓ et à pentes.
- ✓ **Un cœur d'ilot végétalisé et exclusivement réservé aux piétons**

RUE FRANKLIN
AVENUE DE STALINGRAD
RUE JEANNE HORNET
RUE GIRARDOT

Avenue de Stalingrad
Rue Franklin

3 Le Projet

3 Le Projet

Vue d'ensemble
Cœur d'ilot

3 Le projet

Programmation prévisionnelle

TYPOLOGIE	NOMBRE	DONT L.L. SOCIAL	SURFACE HAB MOYENNE
T1	1		28 m²
T2	1		48 m²
T4	2	1	88,90 m²
MAISONS 4 PIECES	10	5	84 m²
MAISONS 5 PIECES	8	2	92 m²
	22	**8 (36,3%)**	**84,3 m²**

20 Stationnements dont 19 en sous sol

3 Le projet

Désimperméabilisation, Espaces verts en ville et valorisation des eaux pluviales

	SITE GSF ACTUEL	PROJET ELGEA
surface construite actuelle	2002 m²	1856 m²
Emprise au sol	1242 m²	936 m²
Espaces Verts	213 m²	548 m²

Principe de **gestion et valorisation des eaux pluviales** à la parcelle avec zéro rejet dans le domaine public jusqu'à une pluie d'occurrence décennale conformément au PLUI.

La gestion des eaux pluviales est travaillée avec notre partenaire SOURCE URBAINE avec son concept **Le Jardin de Pluie Urbain®, solution brevetée de valorisation des eaux pluviales en milieu urbain,** simple à mettre en œuvre et naturelle, tout en apportant de la végétation et de la biodiversité.

4 Elgea et la construction Bois

Les engagements Elgea :

- Engagement de réalisation de **30% de nos opérations en bois** avec l'entité Elgéa Sylva
- Spécialiste de la maison de ville, désormais en Bois Construction Bois accessible pour tous
- Innovation : Elgéa Sylva pionnier et premier opérateur immobilier en 2014 de construction de maisons groupées BEPOS en partenariat avec EDF
- 300 logements Bois en cours de production
- Signature du pacte FiBois en 2021 et signature du nouveau **pact'2030 Bois-Biosourcés** le 26 février 2025

La construction bois et sa préfabrication :

- Des **rotations de camions de livraison limitées** : concentration des livraisons dans l'atelier de préfabrication
- Une **construction rapide** : temps réduit des travaux sur site de structure et de clos couvert (montage et assemblage)
- De **faibles nuisances sonores** : le bruit est réduit dans sa durée, sa répétition et son intensité
- Un **chantier « sec »** : les éléments étant assemblés et non « coulés », **chantier plus propres** et permettant une forte économie d'eau

14 maisons ossature bois à Saint-Witz (95)

01 02 03

La préfabrication en atelier

14 maisons ossature bois à Saint-Witz (95)

01 02 03

L’assemblage sur site

2 8 maisons à ossature bois à Saint-Pierre-du-Perray (91)

01 02

L’assemblage sur site

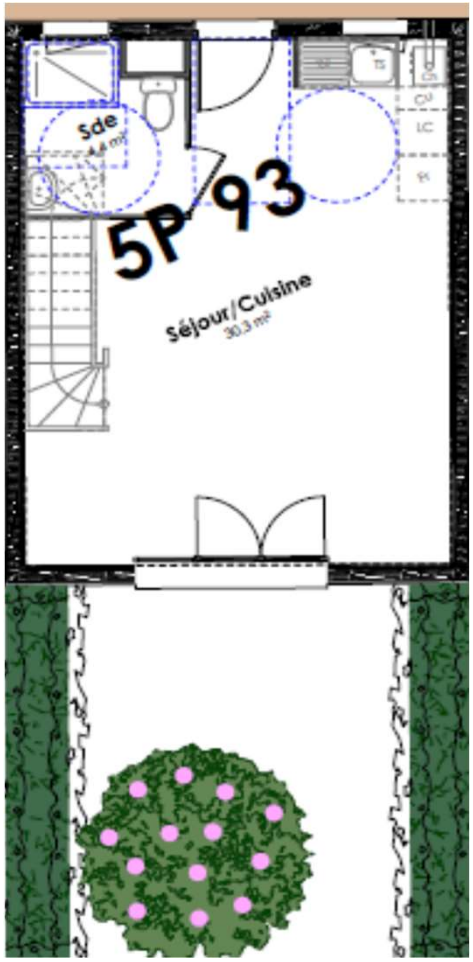
2 8 maisons à ossature bois à Saint-Pierre-du-Perray (91)

01 02

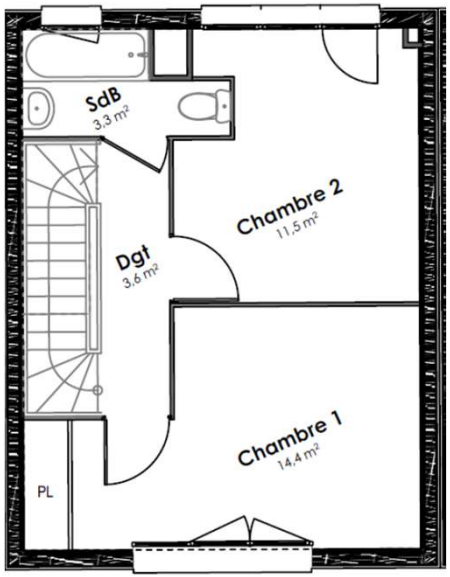
La finalisation des maisons

LES PLANS

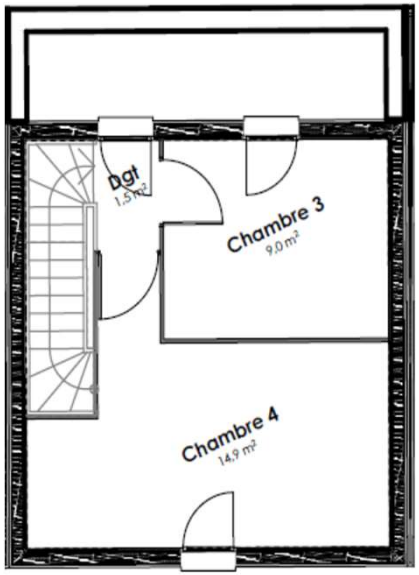
MAISON TYPE 5
PIECES 93 m²



RDC



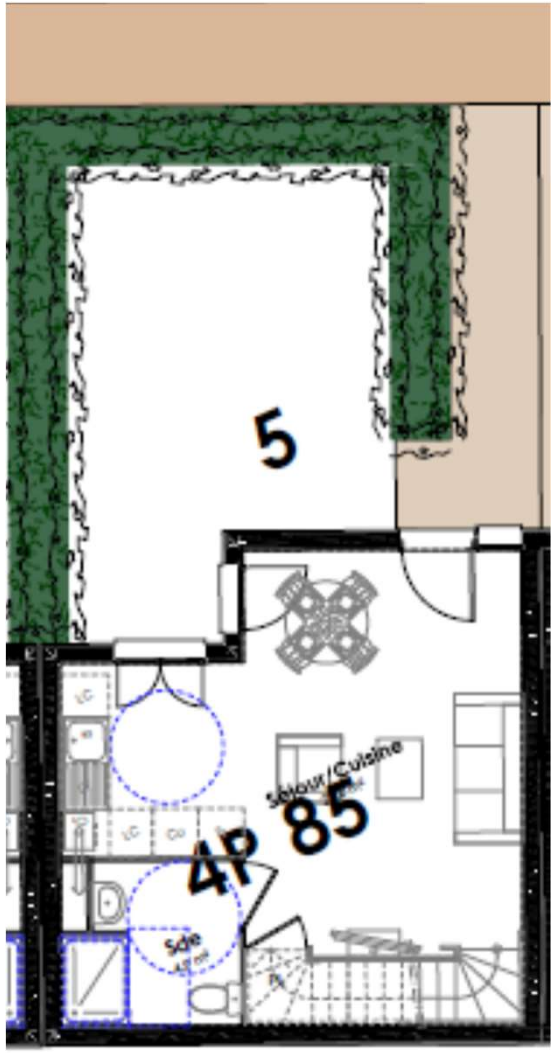
1e ETAGE



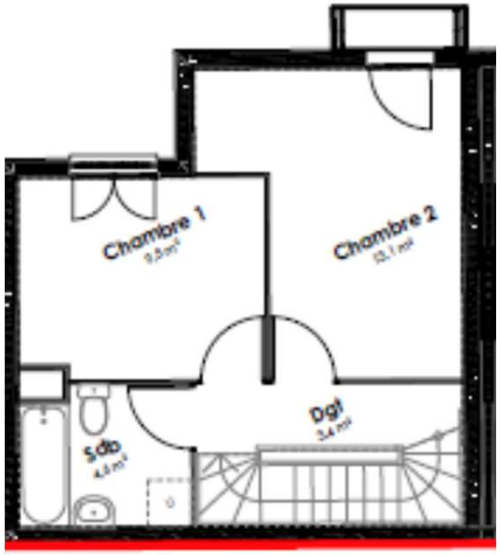
2e ETAGE

LES PLANS

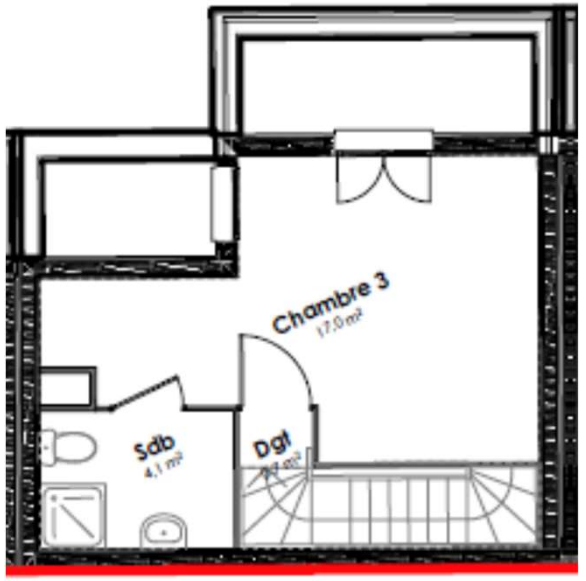
MAISON TYPE 5 PIECES 85 m²



RDC



1eETAGE



2e ETAGE

Merci !