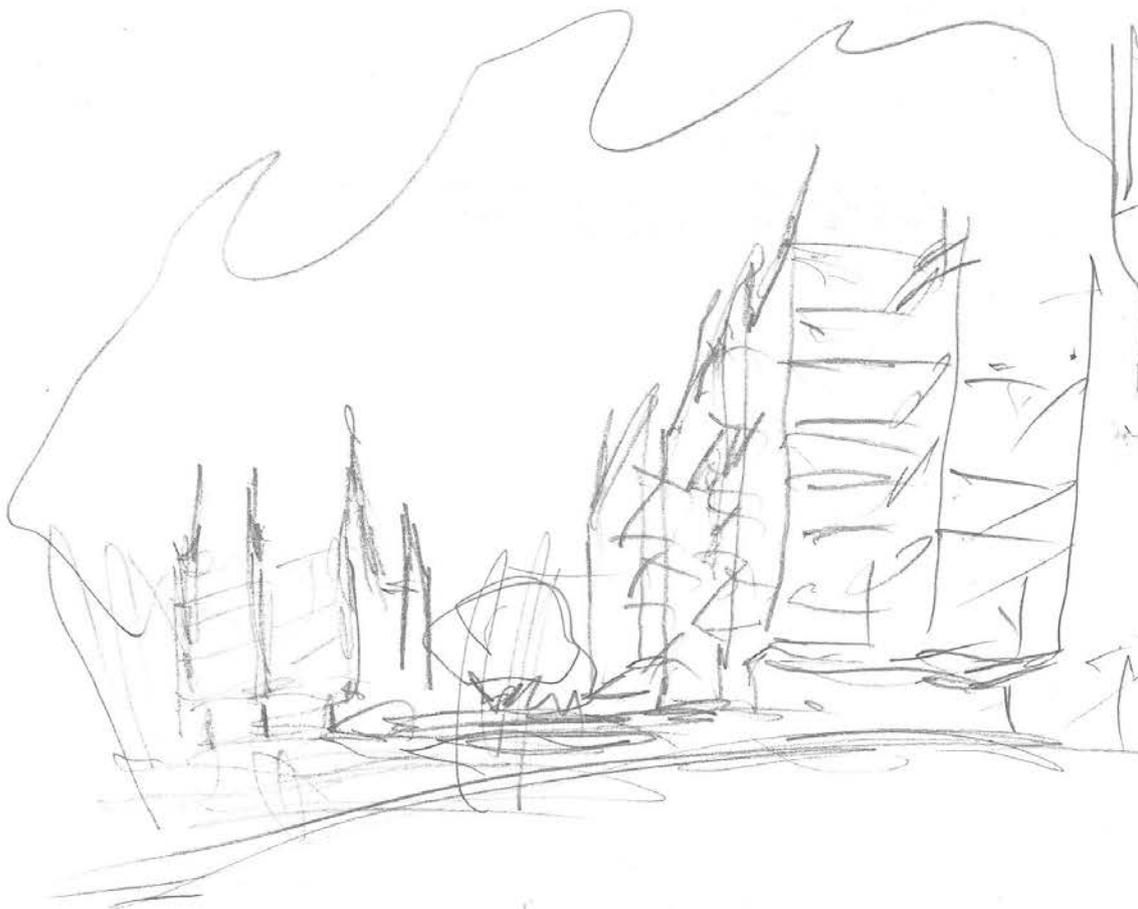


germe & JAM architecture . territoires

Épinay-sur-Seine 42 LOGEMENTS SOCIAUX
QUARTIER DE LA SOURCE

OPH Plaine Commune Habitat

preloné



Sol 1

Construire

Habiter, construire les espaces partagés et communs, le logement, la voie publique et le paysage, la matière des choses et leur pérennité.

Cette pérennité si importante pour que la ville dont nous sommes tous responsables joue son rôle : nous accueillir, nous soutenir, la ville qui est aussi notre mémoire et qui nous rattache aux plus anciens d'entre-nous comme à ceux qui nous ont précédés et ne sont plus là.

Un immeuble est d'abord un lien, un lien entre trois familles d'espaces :

La rue, l'espace public de la ville

L'espace collectif privé

Le lointain le paysage, ici un petit bois

La cour légèrement en surplomb est comme un petit belvédère. Le parking s'est glissé dessous, c'est une grande salle hypostyle ouverte sur l'extérieur et prolongée par un jardin.

La cour est un « entre-deux » en relation avec la rue, mais ne s'y confond pas, donnant vue sur le petit bois, mais qui n'y va pas vraiment.

La cour est un intervalle entre deux bâtiments qui nouent entre eux une sorte de conversation.

Distribuer

Pourquoi deux bâtiments?

Pour créer un ensemble, le fait d'être ensemble : deux bâtiments forment une unité mais aussi une multiplicité qui les rattachent à leur contexte, ici le quartier de la Source.

Un bâtiment est blanc comme la tour voisine;

Un bâtiment est en brique rouge comme certains pavillons et petits immeubles familiers de ce quartier d'Epinay.

Dans le plein de cette jointure, il y a l'espacement d'un immeuble : une cour.

L'entrée depuis la rue est un parcours noble, une grille de qualité, un préau qui s'ouvre, un chemin qui traverse un premier jardin, la cour, le hall et l'escalier éclairés naturellement, pour finir, au delà de chaque logement, une loggia ouverte sur le lointain, ouverte sur l'horizon.

Habiter

Chaque logement dispose d'une situation particulière. Ils sont en angle et avec deux orientations parfois trois ; une relation avec la cour, une relation avec le paysage

La cuisine est une vraie pièce, une vraie cuisine ou prendre ses repas.

La relation aux espaces communs, l'intimité du « chez soi », leur conjugaison appartient à la liberté de chacun.

Des volets ouverts ou fermés, ou bien entre ouverts pour voir sans être vu.

La loggia est un espace sur l'extérieur c'est aussi un espace intime. Les grands stores jaunes, solaires, lumineux les protègent, l'extérieur est à l'intérieur.



rue de l'Avenir

rue de l'Avenir

voie nord-sud
(Hector Berlioz)

rue Saint-Marc



42
logements

ÉPINAY-SUR-SEINE Quartier de la Source

programme **42 logements collectifs sociaux et places de stationnement rue de l'Avenir**

maître d'ouvrage **OPH Plaine Commune Habitat**

maître d'ouvrage délégué **BâtiPlaine**

maîtrise d'oeuvre **germe&JAM** architecture . territoires

Axio économie -

evp ingénierie, structure -

WOR ingénierie, fluides et environnement

Pierre Pasquini acoustique

mission de base

surface **2 952 m² sdp / 2 730 m² shab**

coût d'opération **4 804 000 € HT y compris VRD et aménagement extérieur**

calendrier **livraison 2019**

certification **H&E profil A - RT 2012 -10%**

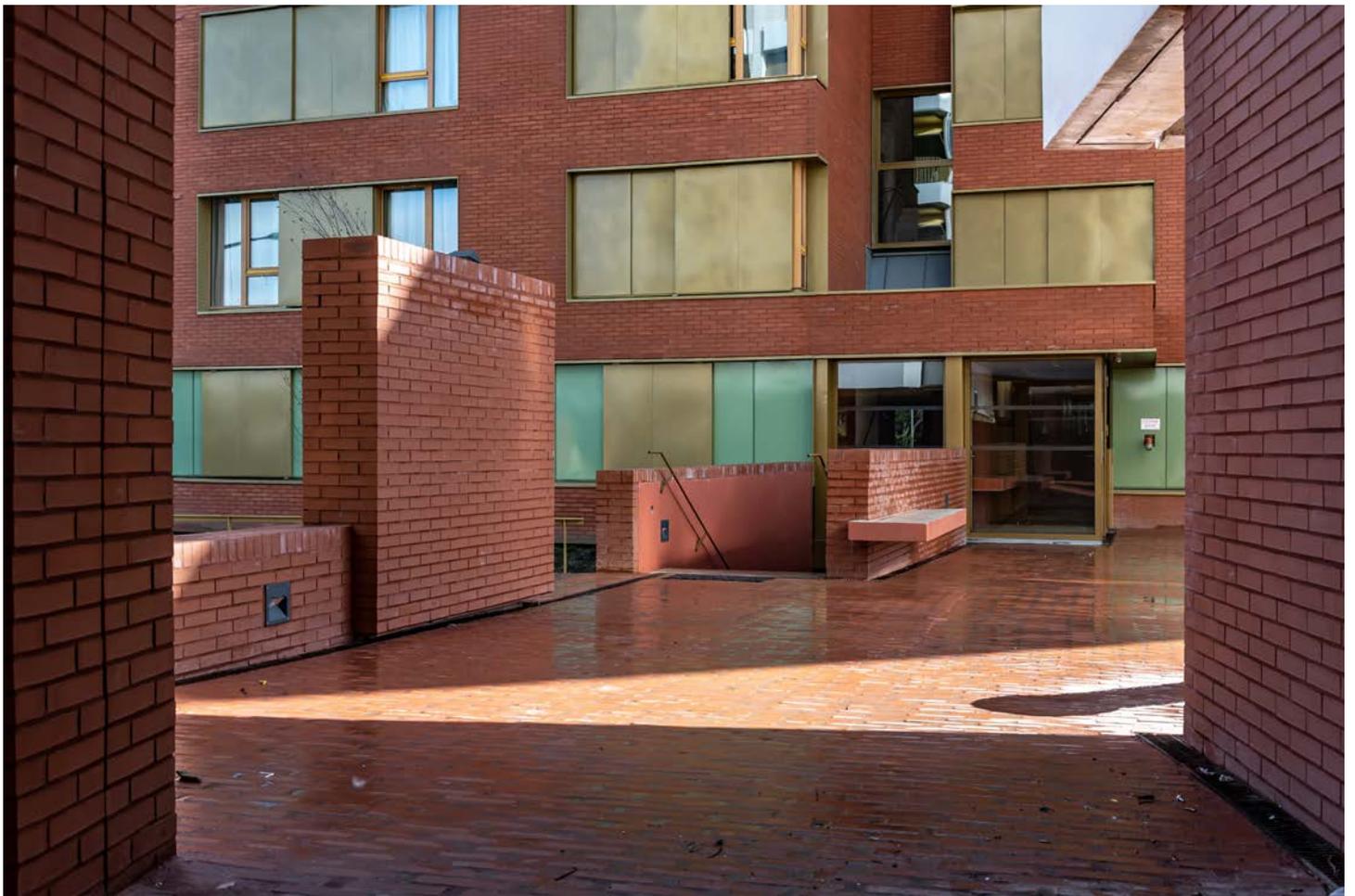
entreprise générale **Coredif**

Photographies : **Denis Gabbardo**



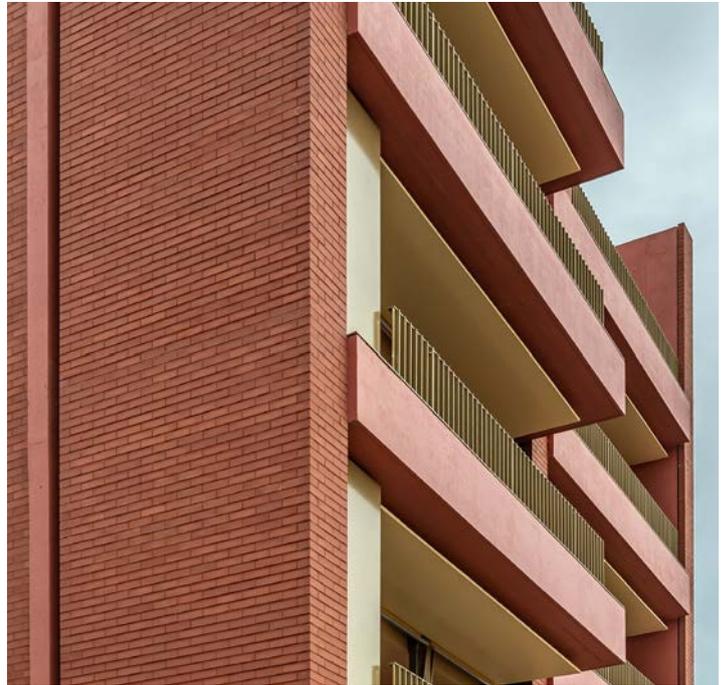
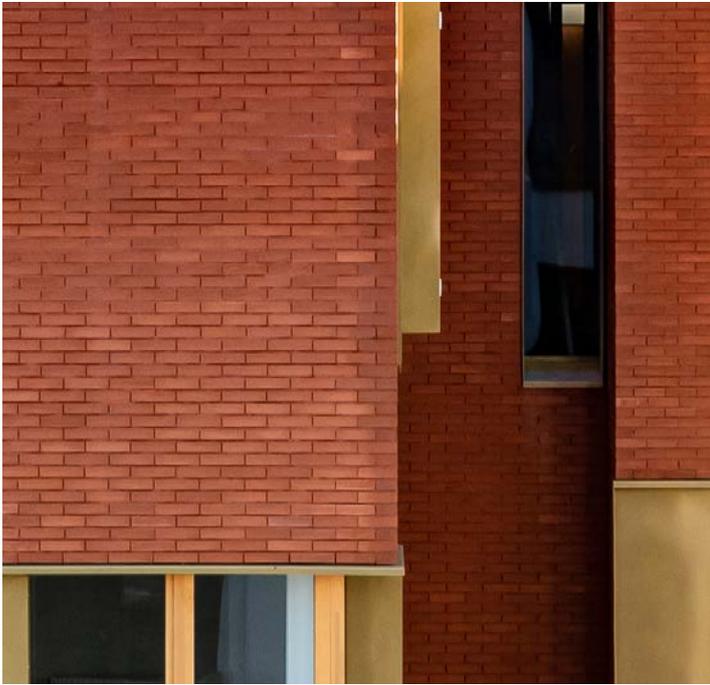
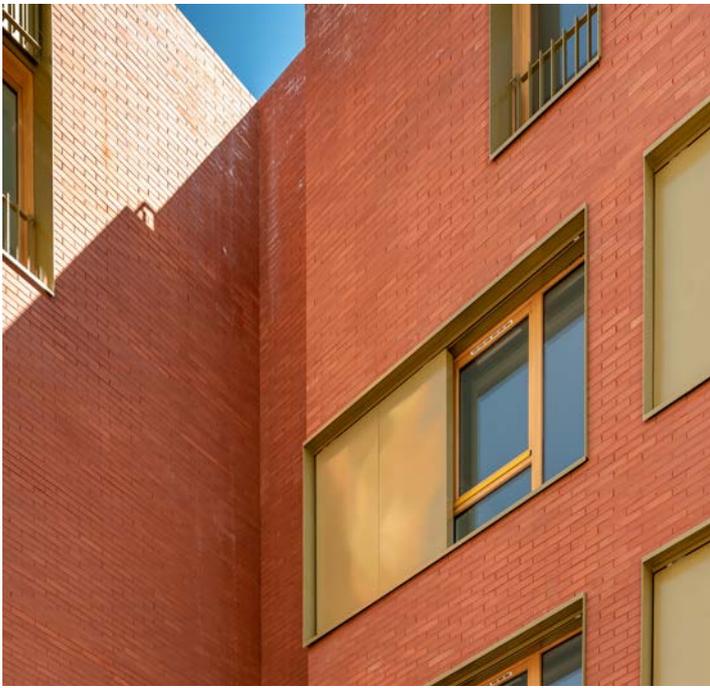
Matières

51
53

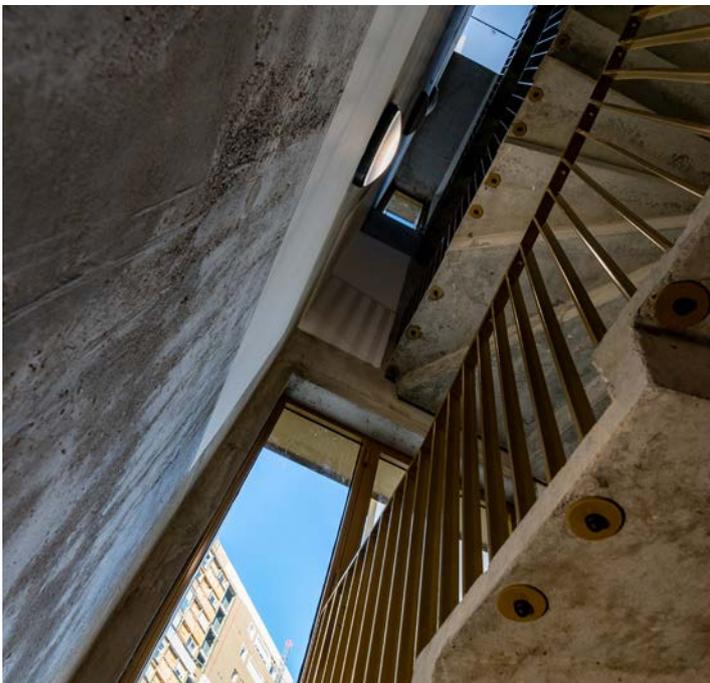


Peut-on commencer par la matière, pour penser ensemble le comment et le quoi, comment c'est fait, agencé et mis en oeuvre, pour essayer d'approcher ce que c'est qu'un immeuble à Epinay-sur-Seine, rue de l'Avenir, en frange du quartier de la Source anciennes HLM engagées dans un processus de renouvellement sous le patronage initial de Philippe Panerai?

La matière des choses est leur pérennité, nous habitons les espacements ordonnés de la matière. Cette matière dure et rugueuse, cette matière froide, parfois chauffée par le soleil ou par la main, est écartée et creusée, moulée, usinée, découpée, pliée à l'idée d'espace, interstices, espacements, cette matière qui nous donne le sentiment de l'espace.

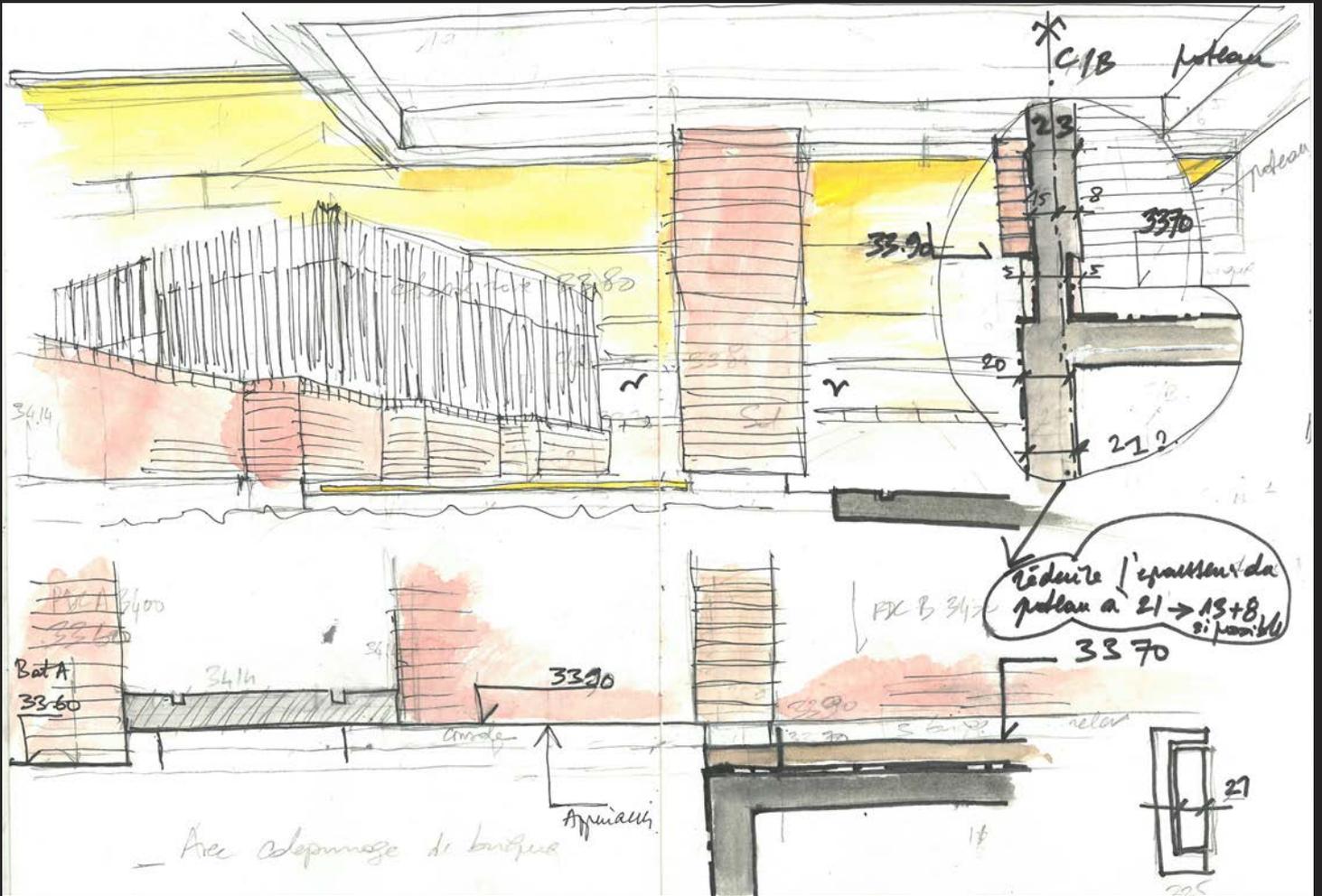
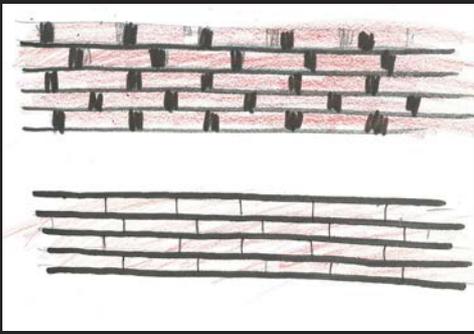












le petit bois

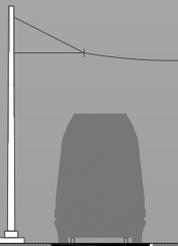
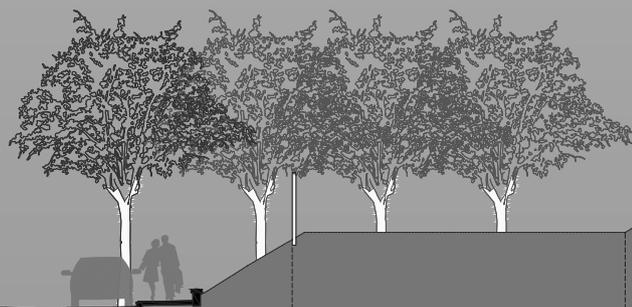
la cour belvédère



le jardin de devant

la rue

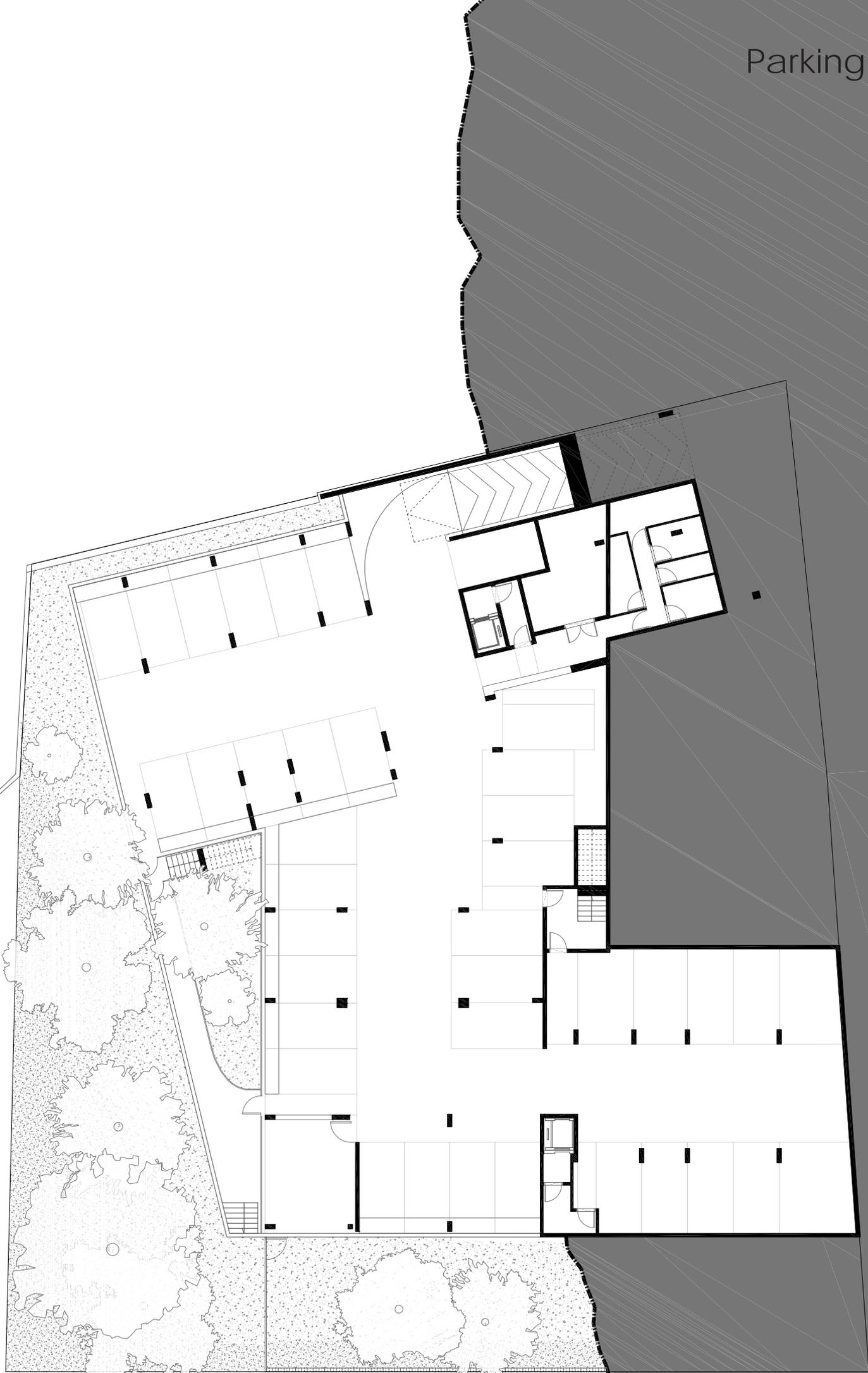
la voie ferrée

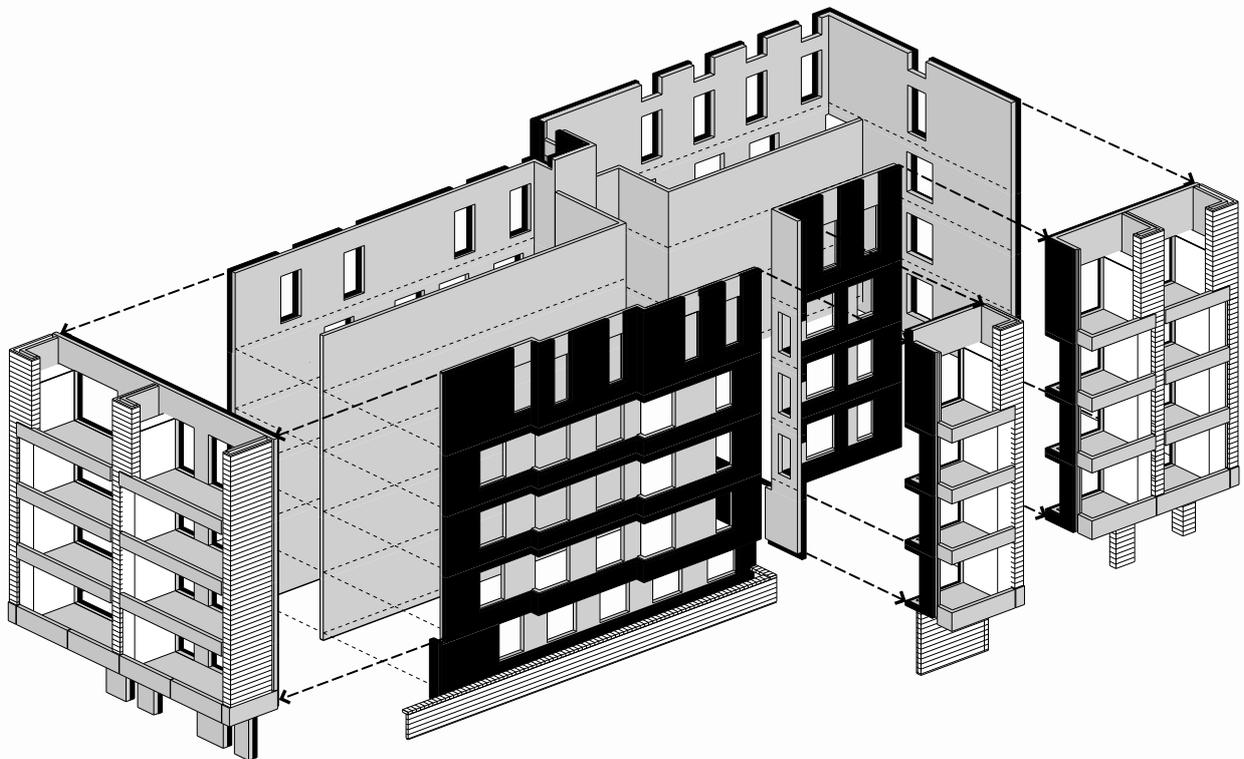


vers l'entrée

le terre plein

Parking





Loggias béton autoportantes
Isolation par l'intérieur

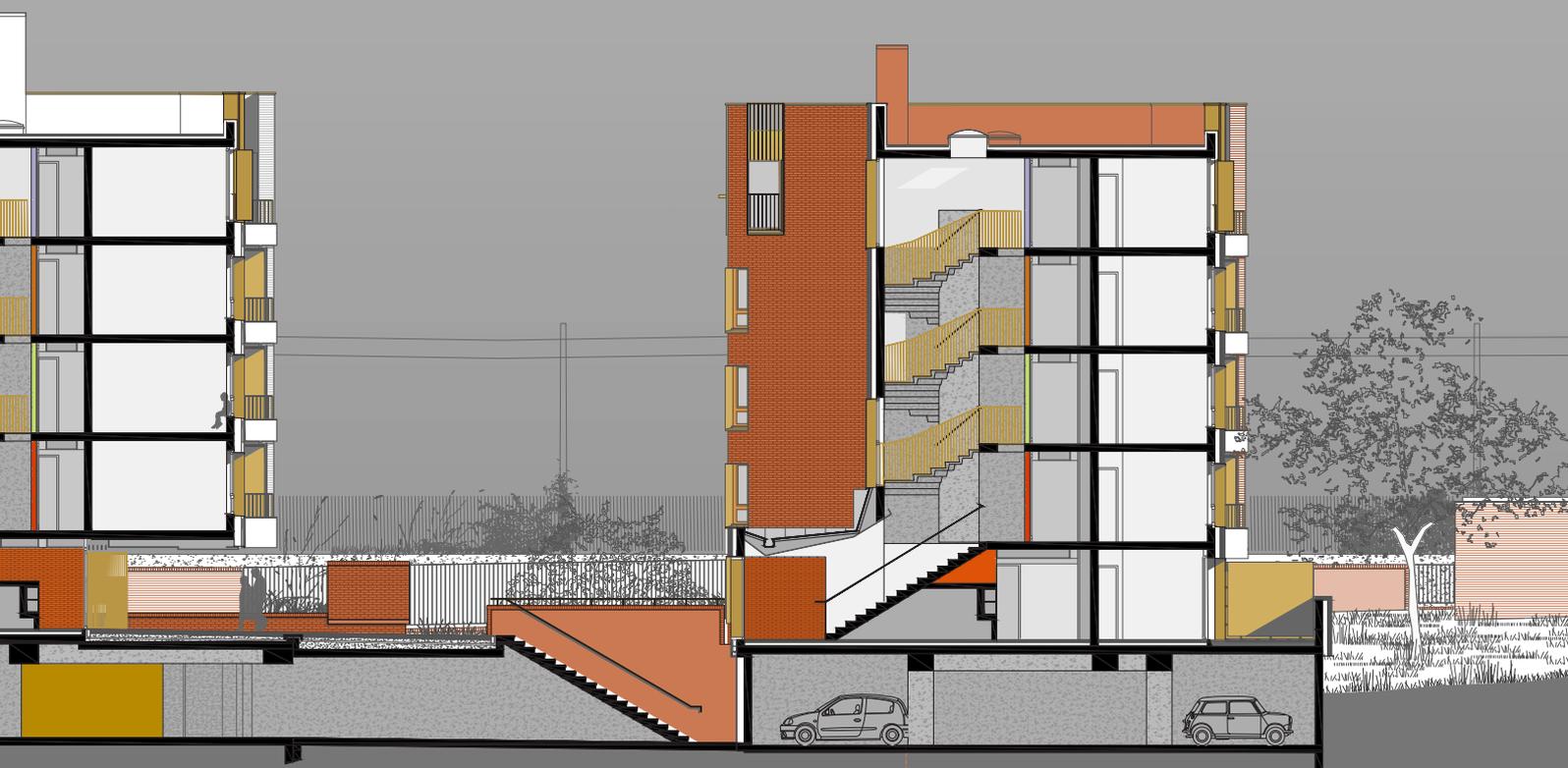
Enveloppe revêtement enduit ou brique
Isolation par l'extérieur

béton	
ITE	
brique	





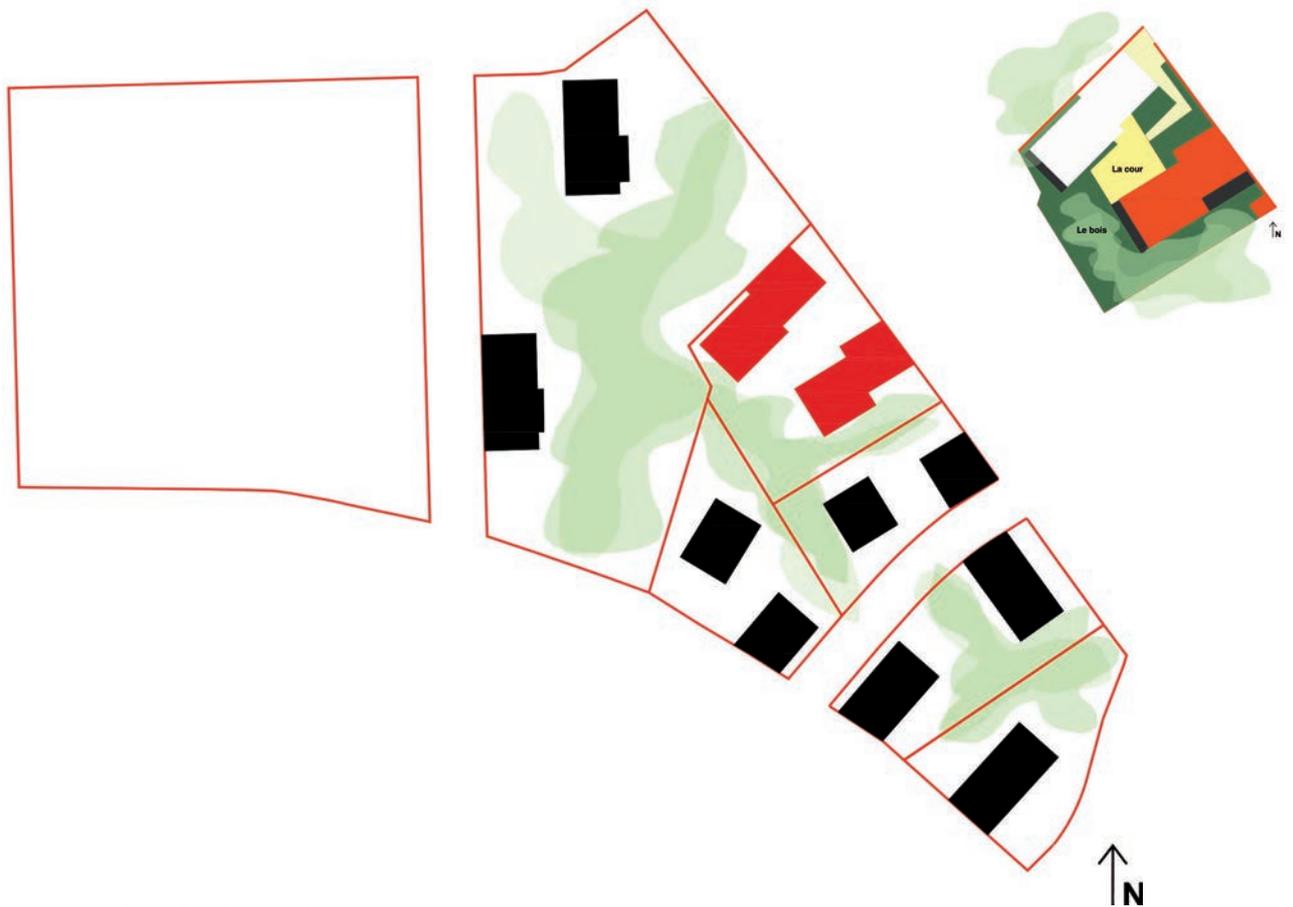




«le Blanc»

la cour

«le Rouge»



Pourquoi deux bâtiments?

Pour créer un ensemble, le fait d'être ensemble : deux bâtiments forment une unité mais aussi une multiplicité qui les rattachent à leur contexte.

L'un est blanc comme la tour voisine du quartier de la Source, l'autre est de brique rouge comme certains pavillons et quelques petits immeubles familiaux de ce quartier.

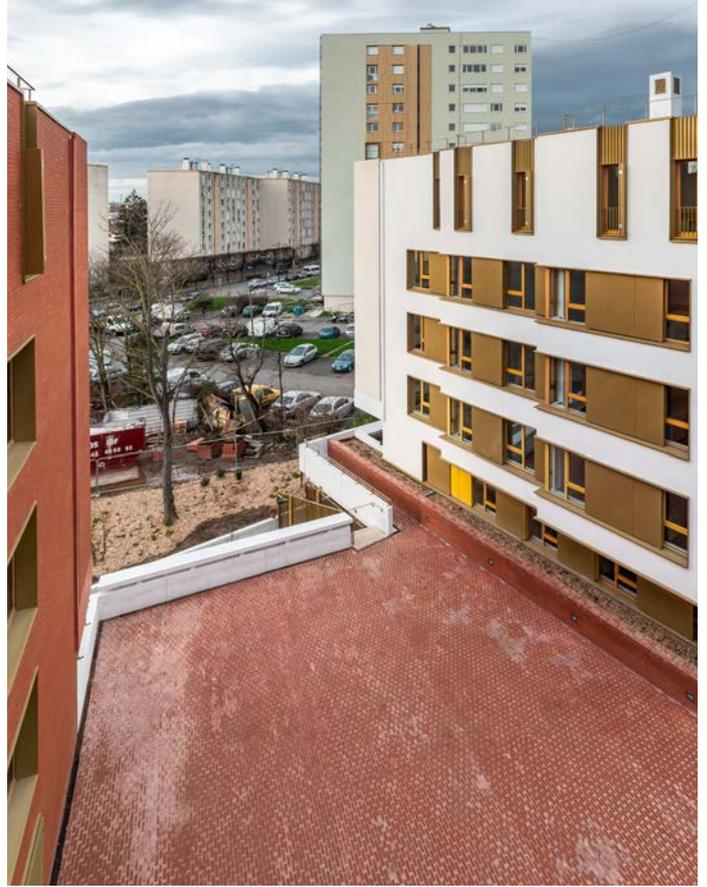
Ensemble, ils font une jointure :

- l'espace ouvert moderne d'un côté, celui de la continuité paysagère, propre à « l'espace libre » et sans statut du grand ensemble ;
- l'espace parcellaire fermé de l'autre côté, espace privé du pavillonnaire parsemé de petits immeubles avec jardins, cours et parties communes.



Situations, dualités





Du côté de «l'espace ouvert» la résidence «moderne» de La Source





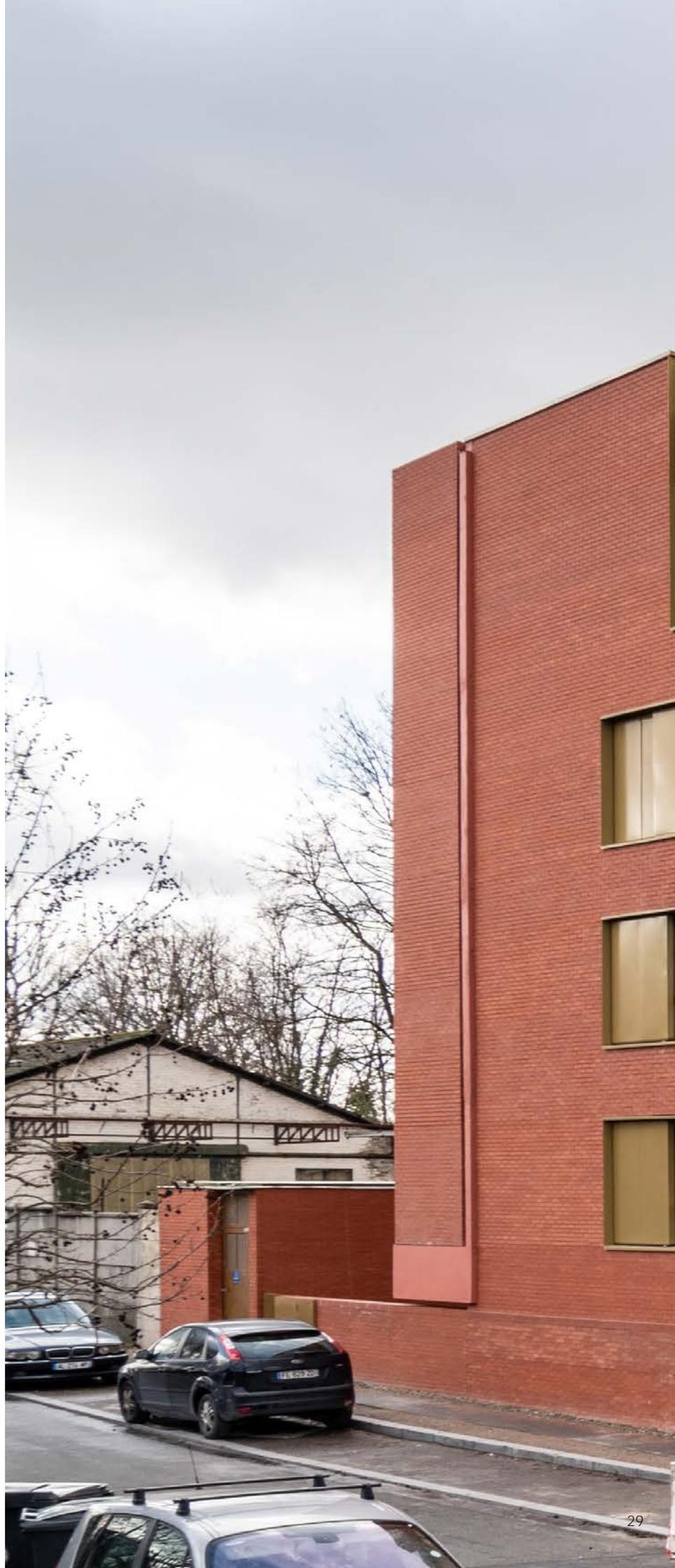


Du côté de «l'espace fermé» : la restructuration urbaine en cours du parcellaire rue





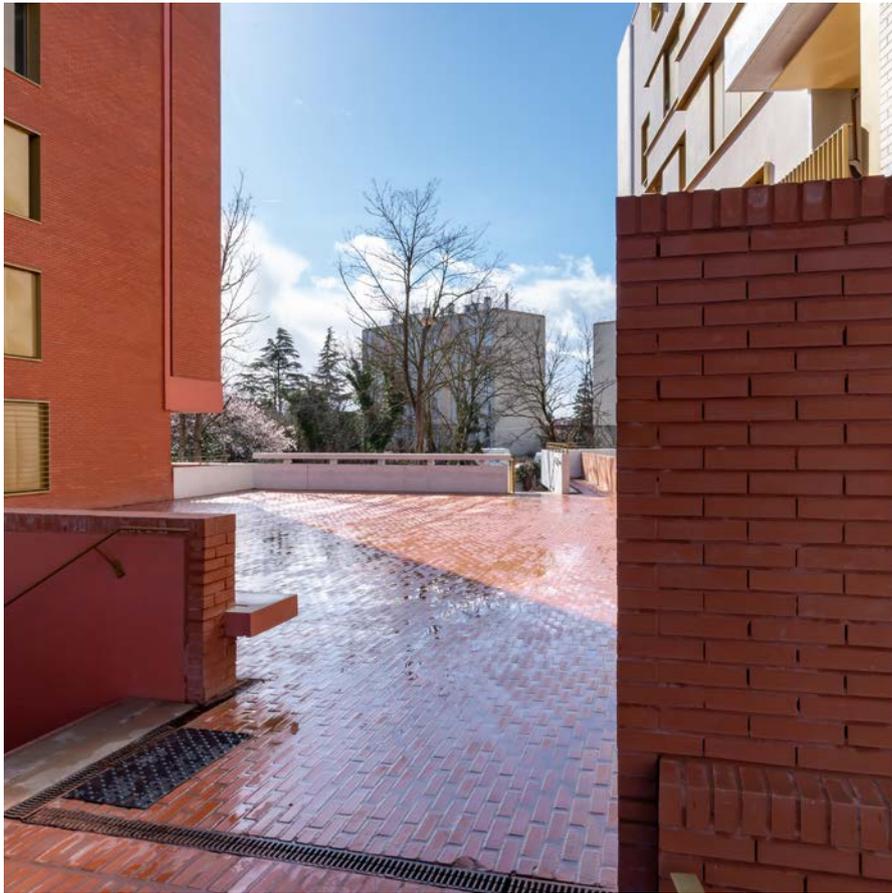
de l'Avenir



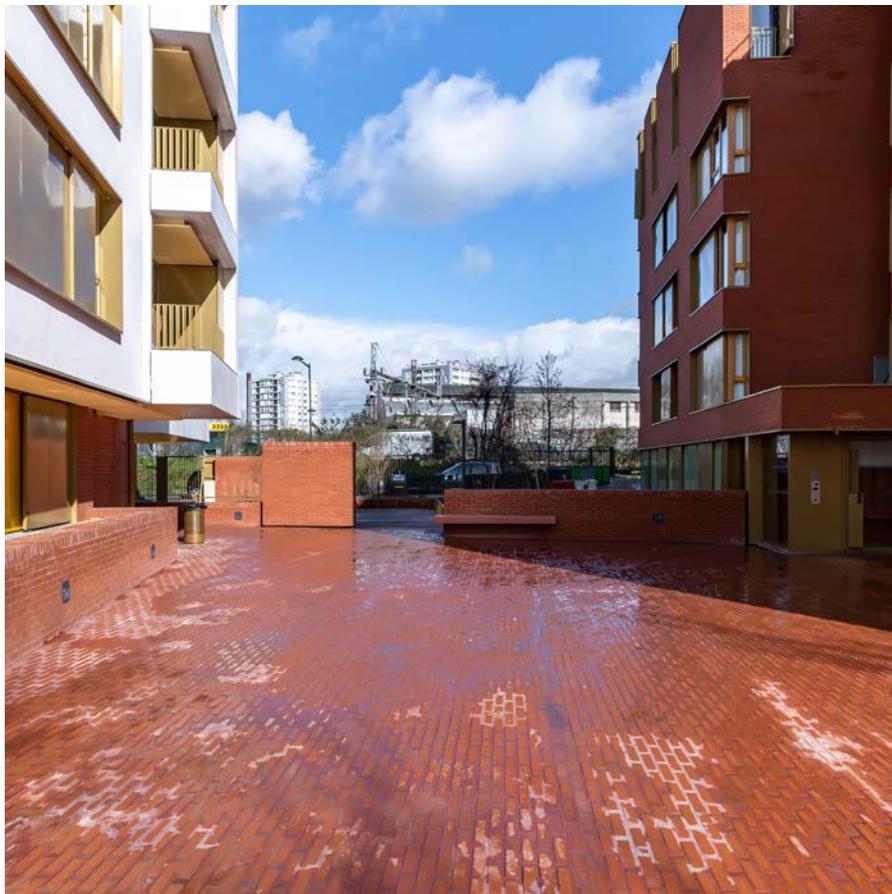


Parallèlement à la mitoyenneté





Du côté du «petit bois»



Du côté de la rue

Espacement







L'entrée depuis la rue est un parcours noble :

- une grille soigneusement dessinée réunit le portail des autos et celui des piétons,
- un préau s'ouvre, conduit au jardin ou au parking, vers la lumière,
- un jardin de devant traversé par un chemin, un jardin humide qui retient les eaux pluviales,
- la cour distancée de la rue est légèrement en surplomb, comme un petit belvédère,
- le parking est glissé dessous,
- la cour est un « entre-deux » en relation avec la rue, mais ne s'y confond pas, qui donne vue sur le petit bois, mais qui n'y va pas vraiment,
- au seuil de la cour dont on longe le mur transverse, on accède aux halls reliés l'un à l'autre visuellement et aux escaliers éclairés naturellement pour finir au delà de chaque logement par une loggia ouverte sur le paysage et son horizon.



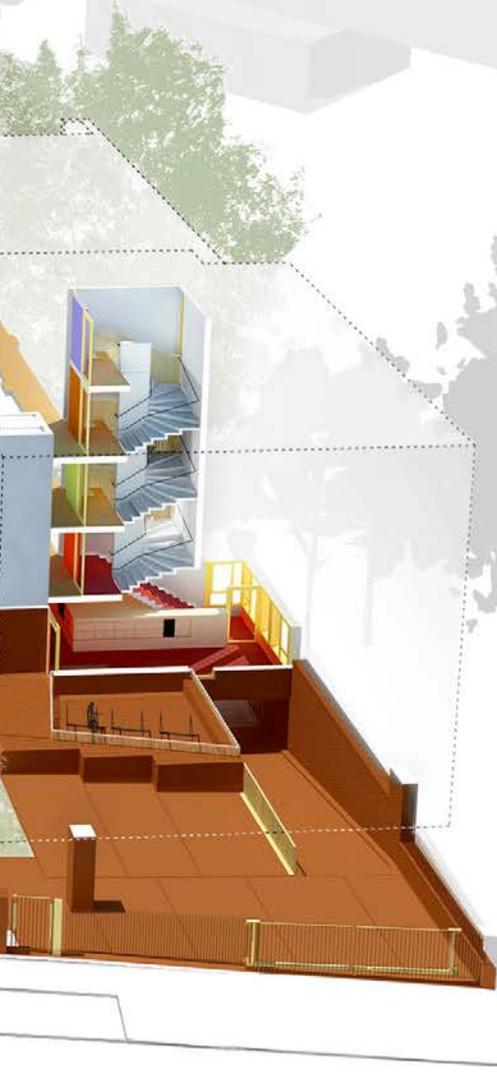
Distribution, parcours



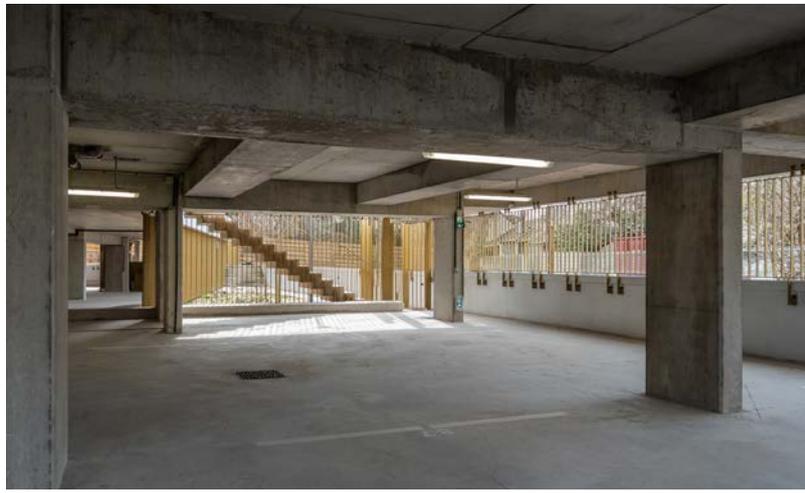
L'entrée réunit le portail des autos et des piétons



Le préau, ouvert à la rue, conduit vers la lumière au jardin et au parking



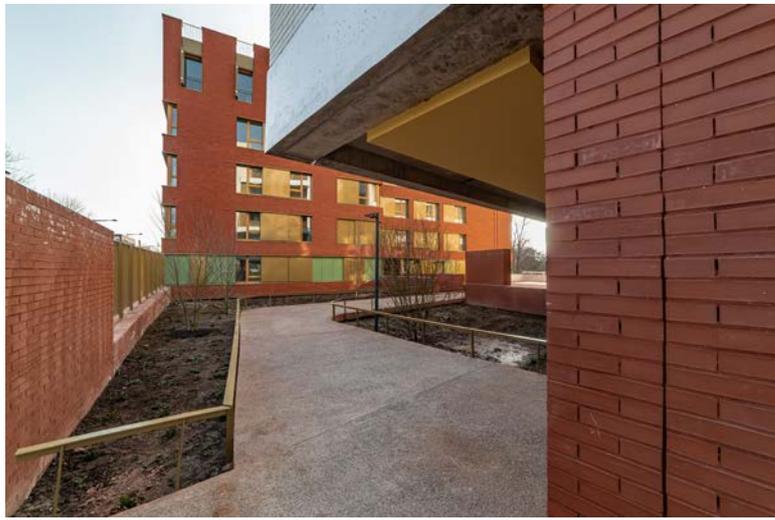




Le parking creusé à mi-pente est une grande salle hypostyle ouverte sur un petit jardin



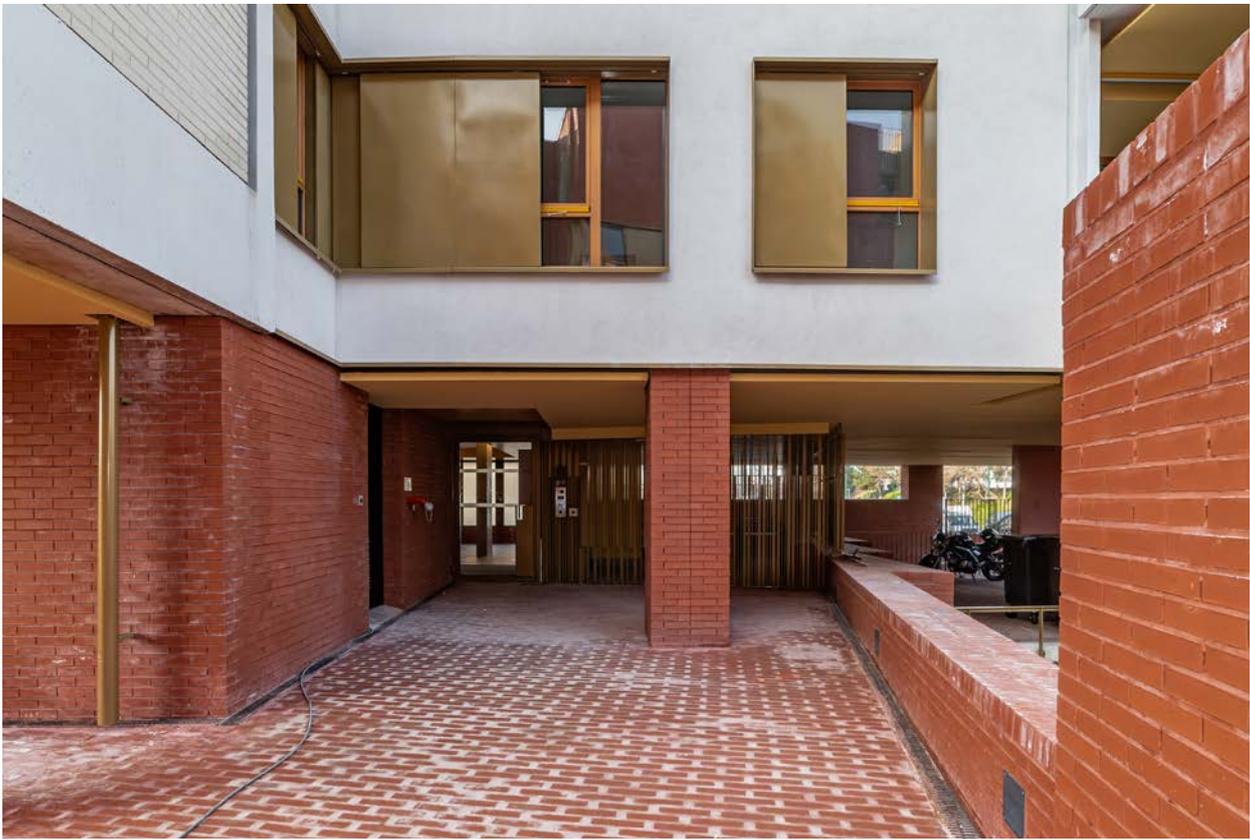




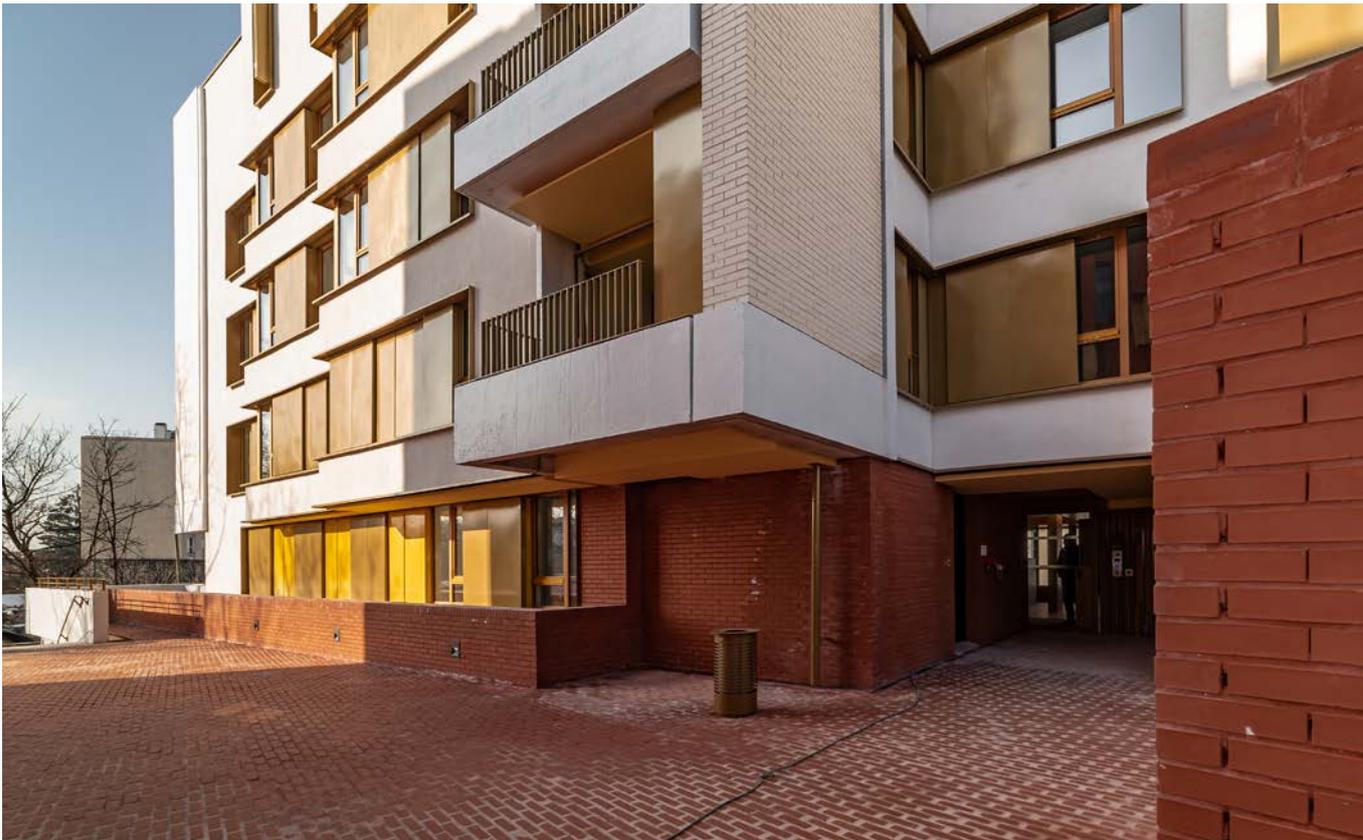
Le jardin «de devant» est un jardin humide qui retient les eaux pluviales (photographie avant plantations)







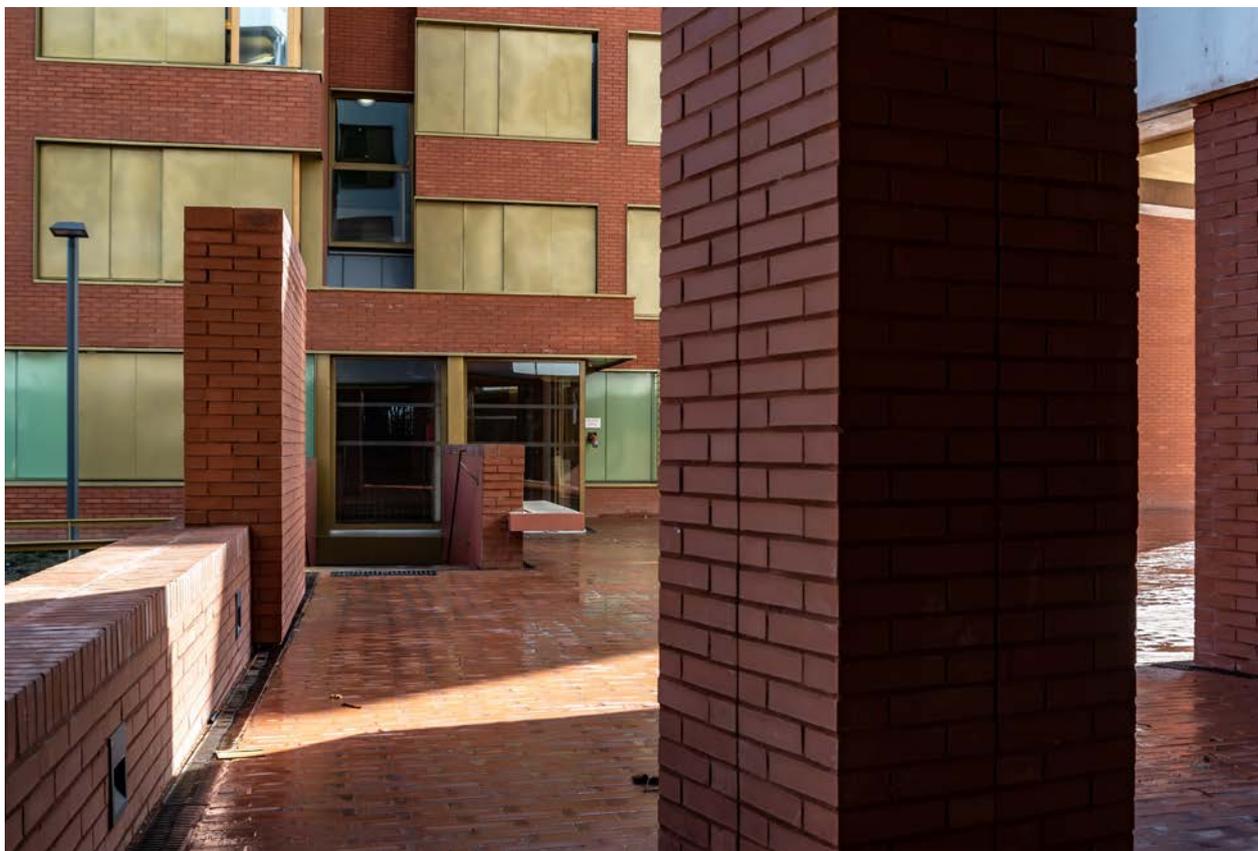
La cour minérale, belvédère, espace central de distribution, espace d'une vie commune











Une fois arrivé dans la cour, le chemin des halls délaisse l'axe longitudinal qui relie la rue et le paysage pour l'axe transversal propre à l'espace collectif de l'immeuble.





Les halls, transparence et lumière, dilatation et pause avant l'ascenseur et l'attaque de l'escalier



La première volée d'escalier est droite et élargie



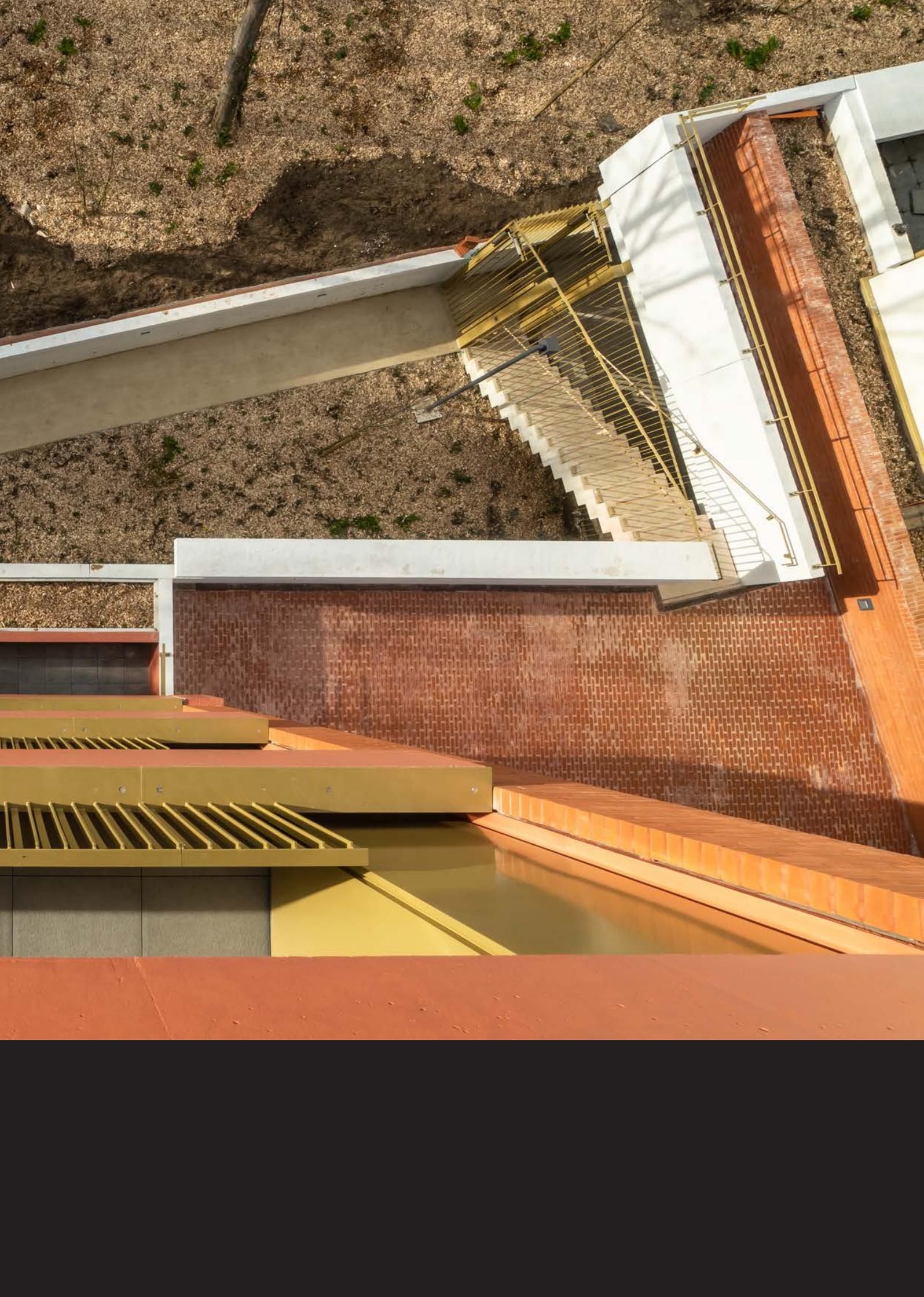
Lumières naturelles







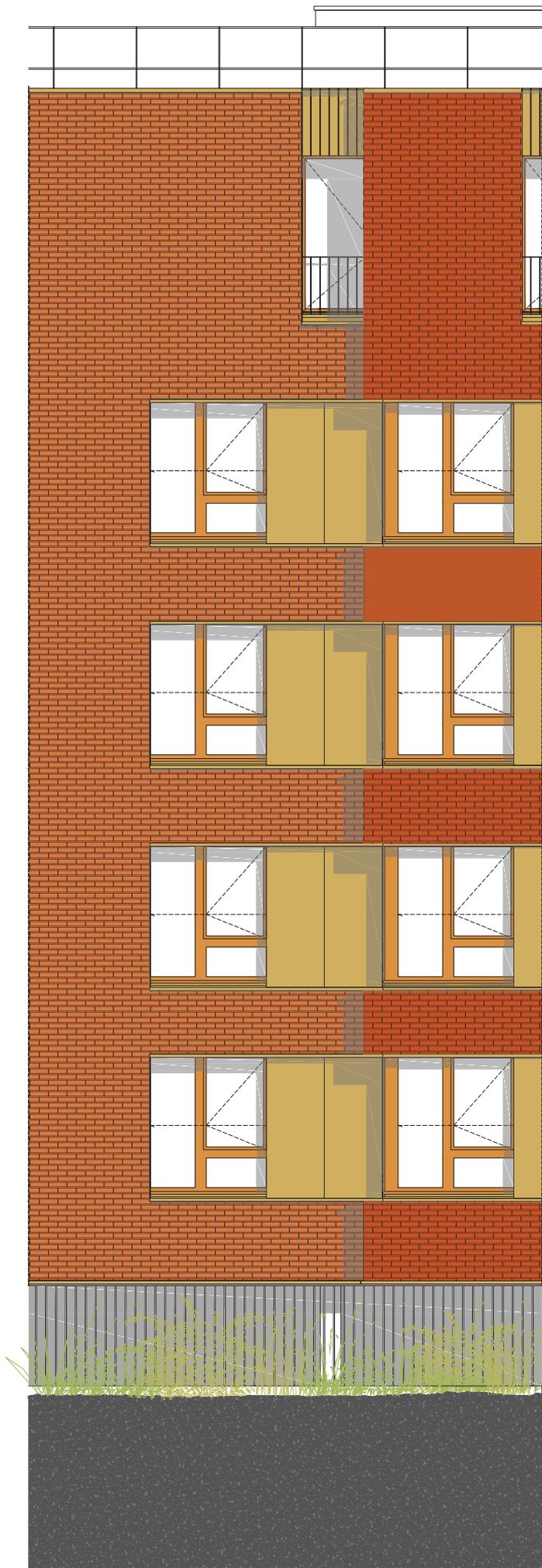
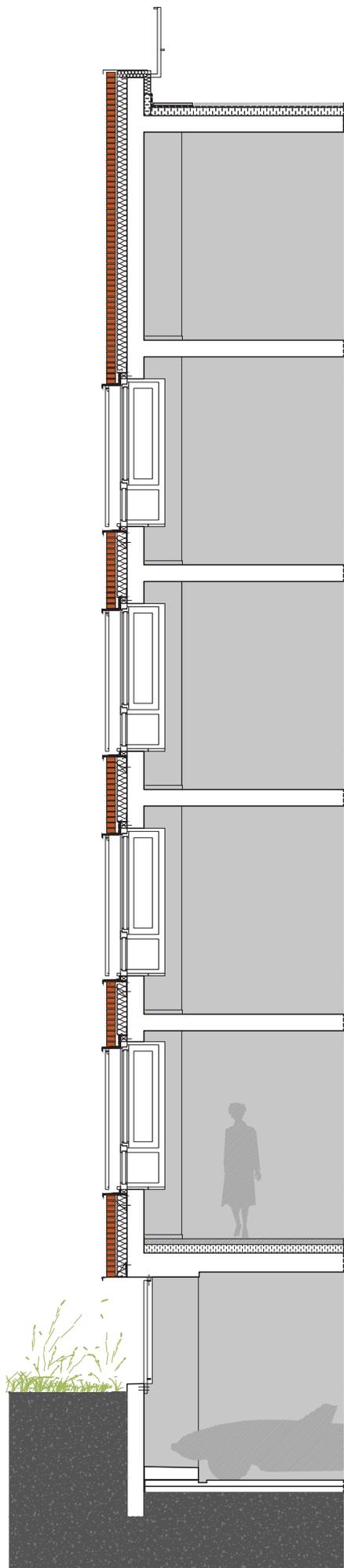


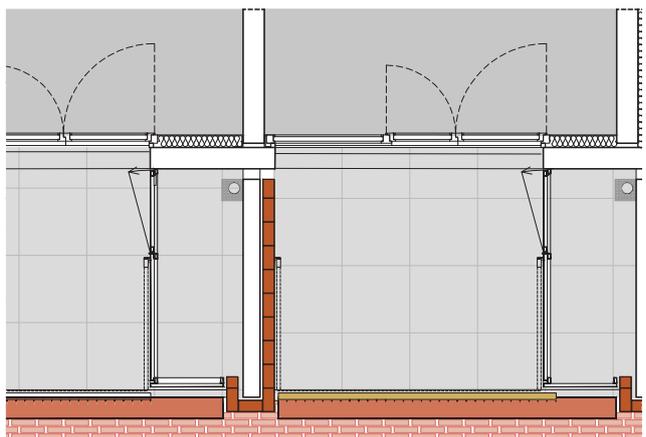
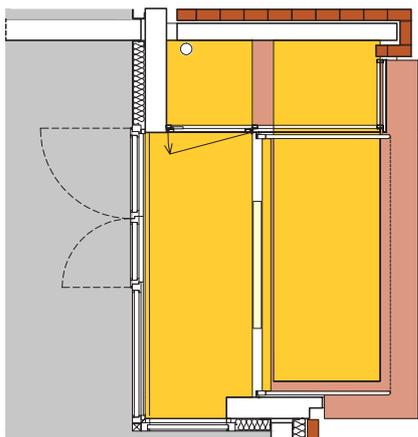
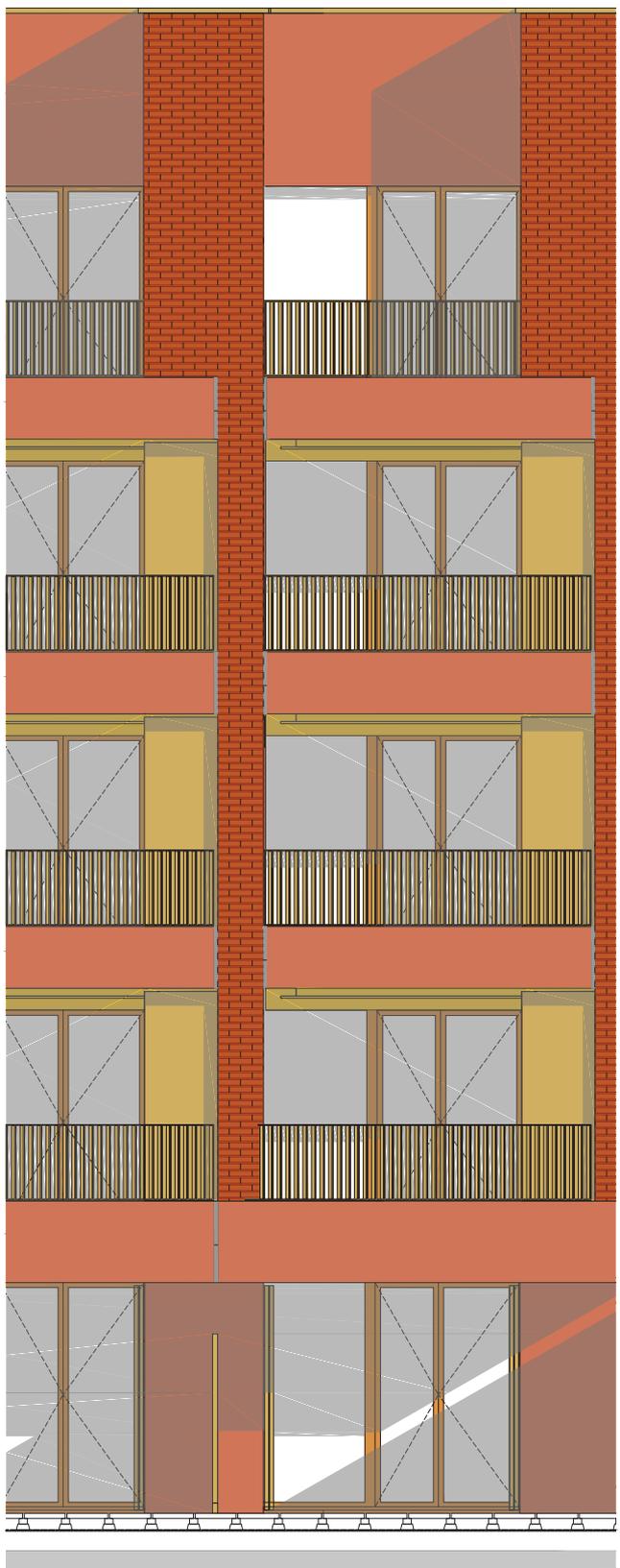
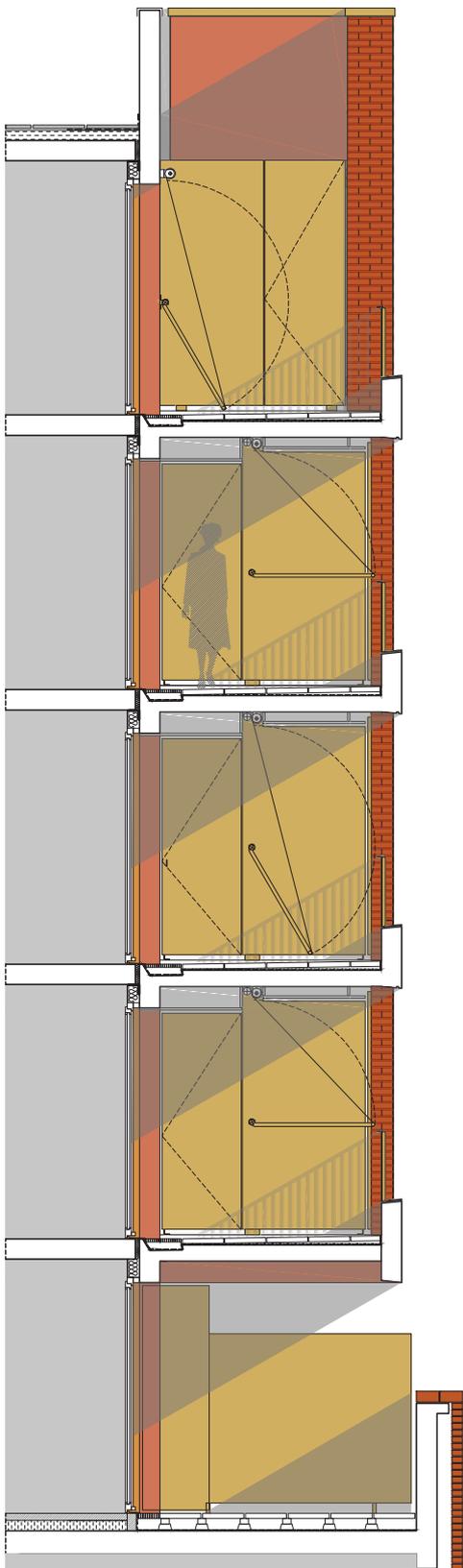




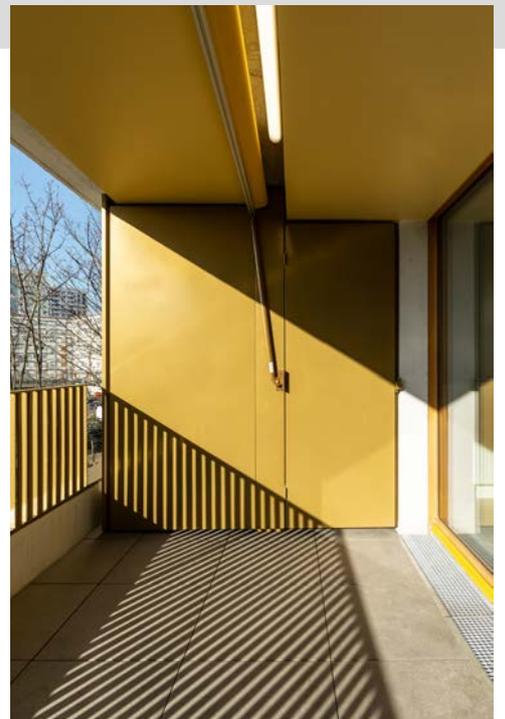
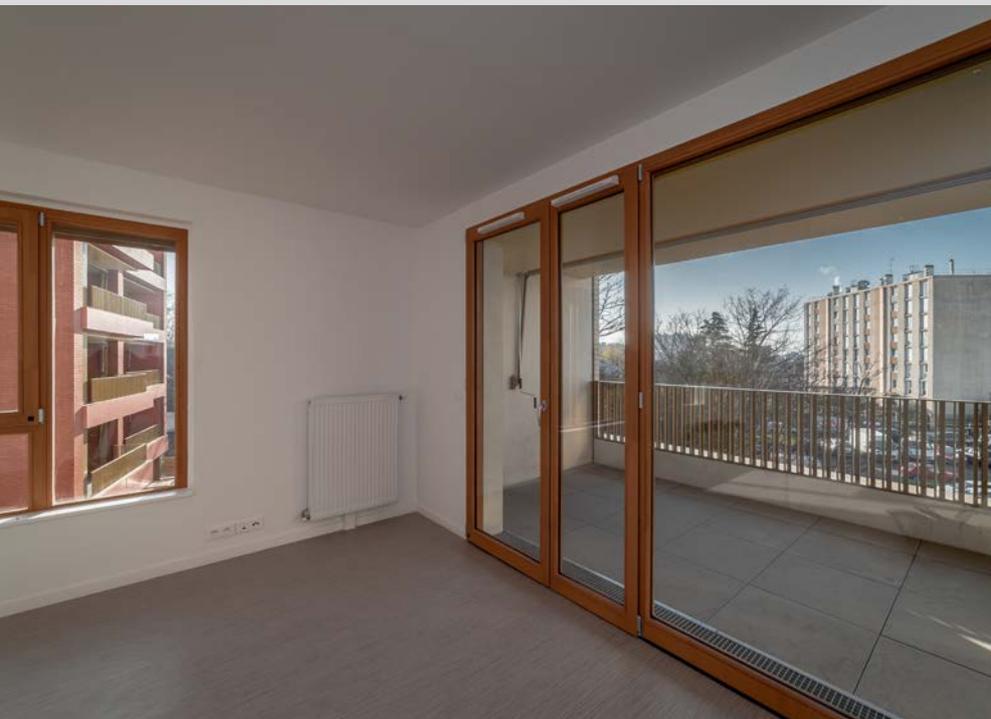
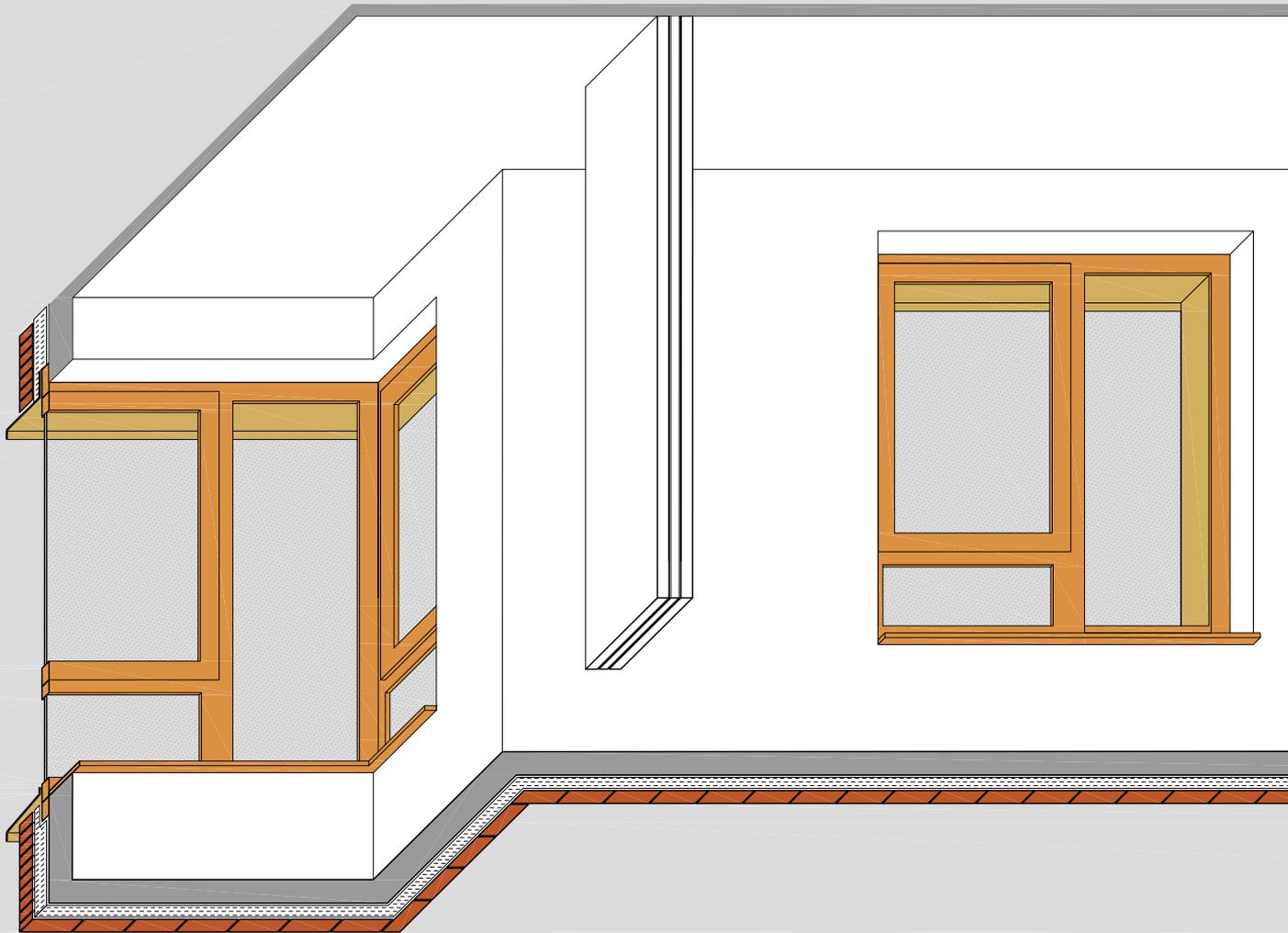
Habiter

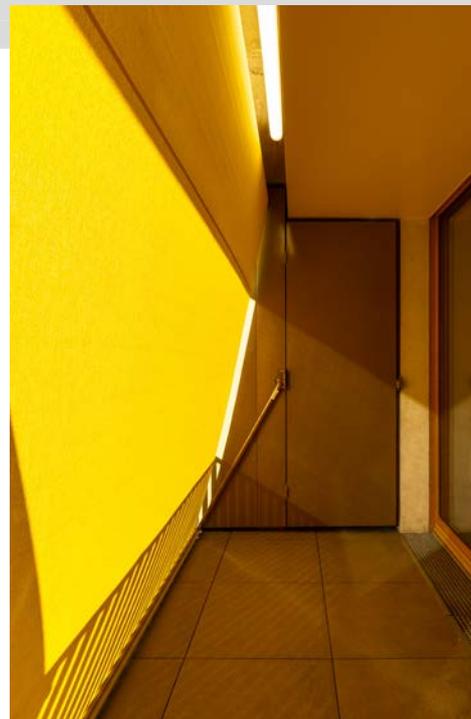
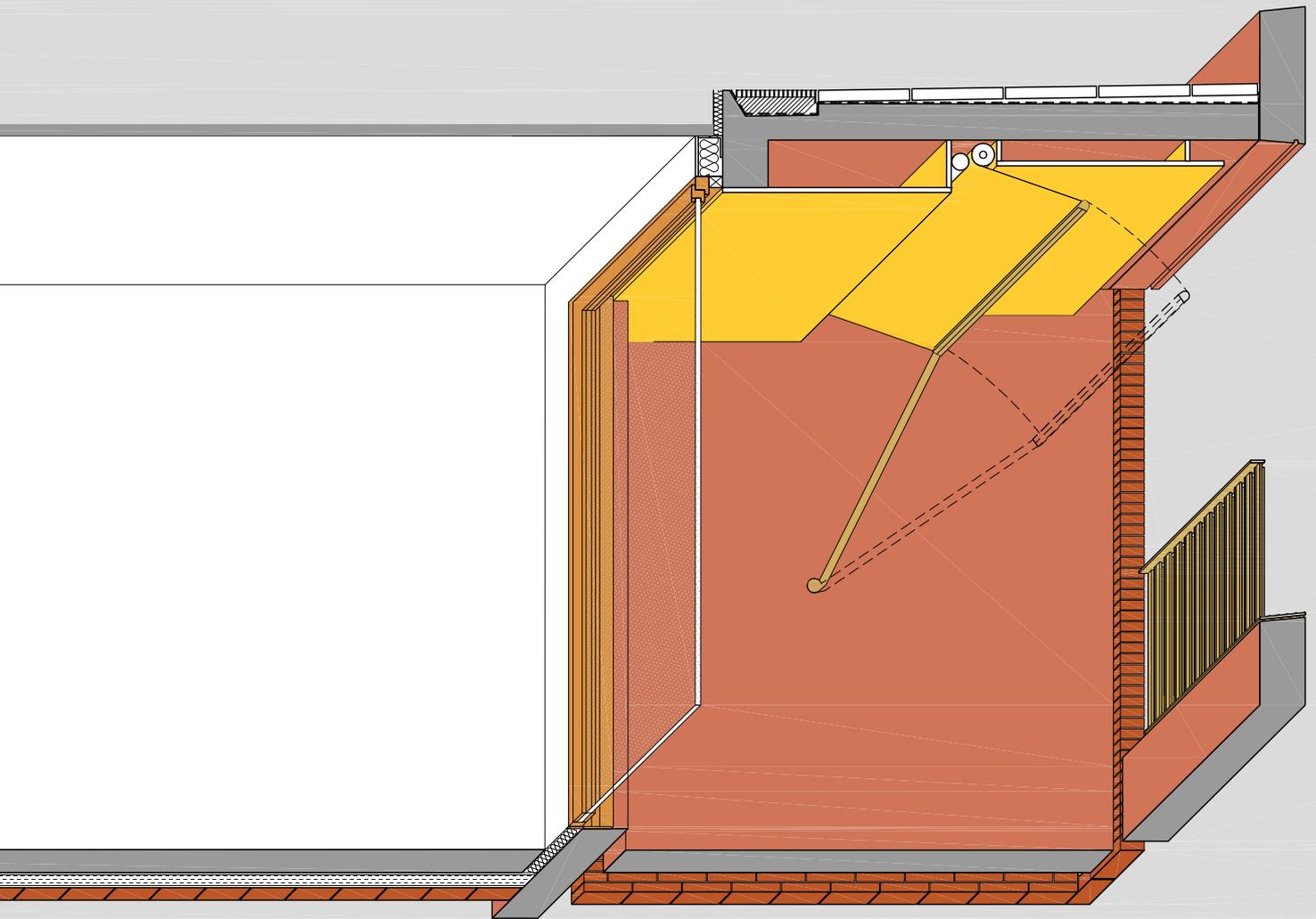


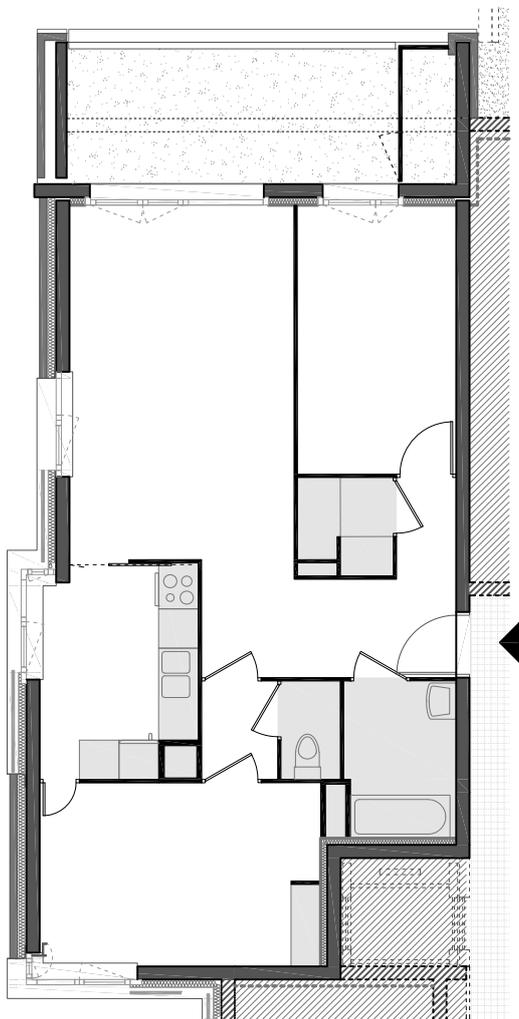




Loggias





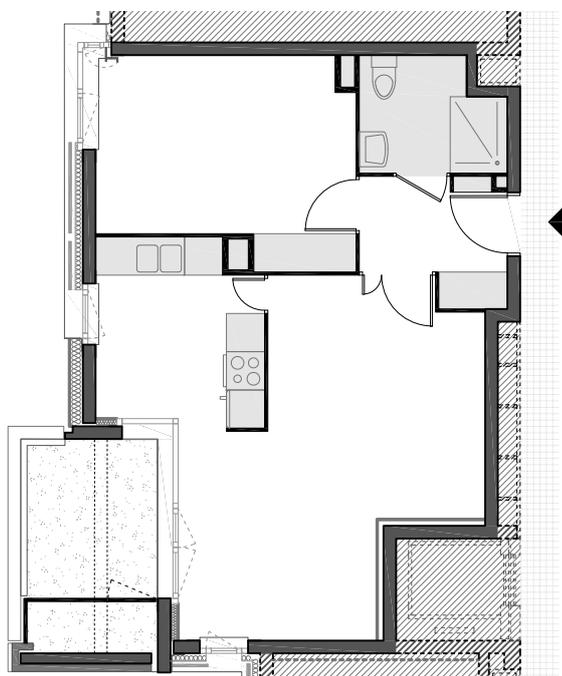


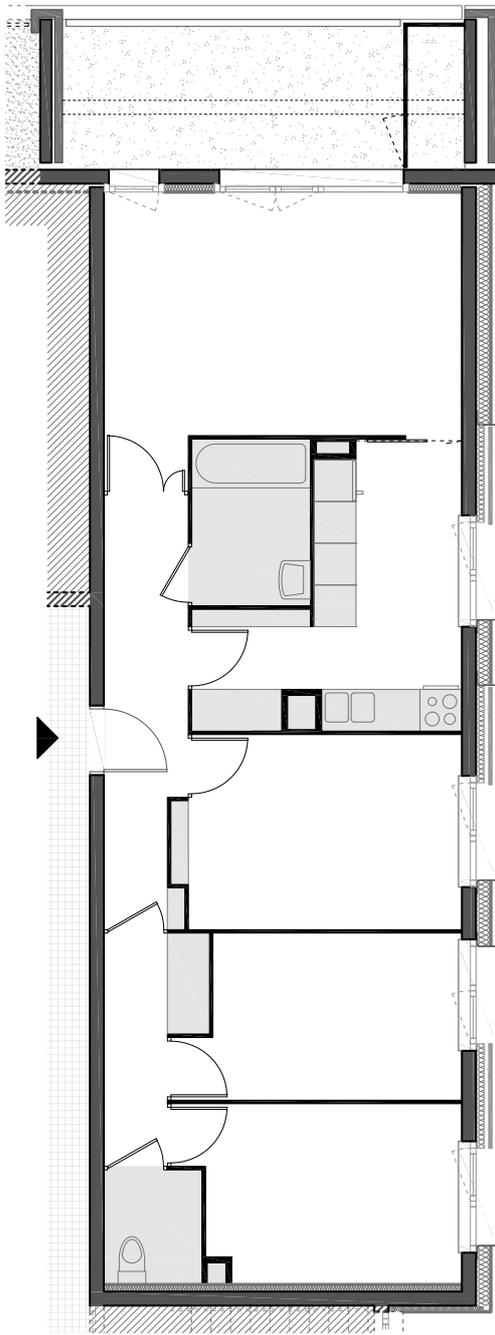
T3 64m² shab loggia 10,9m²



photo Sylvain Sabau

T2 48,5m² shab loggia 7m²

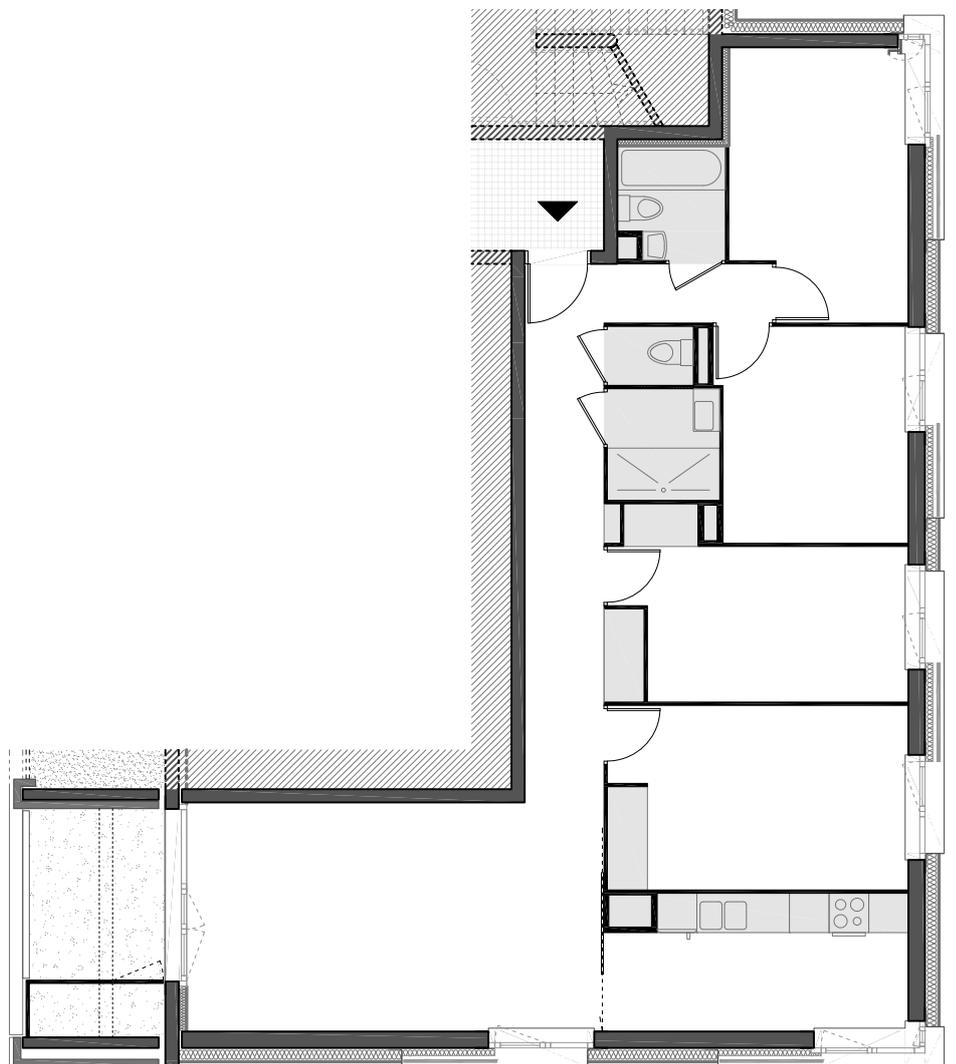




T4 77,6m² shab loggia 10,5m²



T5 96,8m² shab loggia 7m²



germe&JAM architecture . territoires est un collectif issu de la fusion de deux ateliers d'architecture et d'urbanisme : **Patrick Germe** et **JAM** (Jean-Marc Bichat, Paul Bouvier, Philippe Chavanes et Jean-Pierre Castel).

Depuis vingt-cinq ans, il intervient dans la conception du projet urbain et de l'habitat. Une pratique s'est peu à peu construite où tissu urbain et espace public s'affirment comme les enjeux majeurs de la production architecturale.

L'atelier situé dans le 11^e arrondissement, passage Saint-Sébastien à Paris, dans un espace de 310 m², est tout à la fois, agence, lieu de recherche, d'enseignement et de discussion où se partagent :

- ... **une problématique des interactions** des échelles, édifice - ville - territoires, des matières, des formes, et des espaces,
- ... **une conception d'ensemble des processus** de formation des tracés, des tissus urbains et des typologies d'édifices:
- ... **une pratique de la conception**, de la construction et de la maîtrise d'oeuvre urbaine.

germe&JAM architecture . territoires regroupe, sous la direction de 5 associés, une vingtaine de collaborateurs répartis en 3 divisions intégrées d'architectes-urbanistes et de paysagistes : la **maîtrise d'oeuvre urbaine**, la **maîtrise d'oeuvre des espaces publics**, la **maîtrise d'oeuvre des édifices**.

Projets de ville...

Les **projets urbains** en cours sont de grande dimension : à Nantes, Toulouse, Marseille, Miramas, Saclay, Vitry-sur-Seine, Epinay-sur-Seine, Les Mureaux, Stains, Brétigny-sur-Orge, Saint-Michel-sur-Orge, Saint-Ouen... Ils se déploient dans différents cadres opérationnels impliquant tout aussi bien le diffus que des parties de villes et de territoires stratégiques pour le compte de collectivités et d'aménageurs publics, d'opérateurs privés et publics.

Espaces publics...

L'architecture de l'**espace public et du paysage** soutient la cohérence opérationnelle et la qualité des projets urbains. Simples, habitables, pérennes, articulant «idée de ville» et «idée de nature», les espaces publics révèlent la géographie des villes.

Édifices...

La pratique du dessin de ville est indissociable de la **maîtrise d'oeuvre architecturale**, 355 logements neufs ont été livrés depuis 2014 , 104 sont en chantier ou en étude actuellement ; différents projets de réhabilitation, qu'il s'agisse de logements occupés (Vitry-le-François, OPAC Marne) ou du «recyclage» de bâtiments industriels (Brétigny-sur-Orge, usine Clause) conjuguent la qualité sensible du construit, la pertinence des lieux et de la distribution, l'architecture du présent dans la longue durée des villes.





103 logements PLA

ZAC Bellevue
OPHLM de Vitry sur Seine
Nominé équerre d'argent 1998

12 logement PAP

centre-ville de Villejuif
SEMASEP
1992

54 logements et commerces

ZAC des Vignes - Servon-sur-Vilaine
Groupe Launay
2009



97 logements

ZAC de la Tour, 4000 sud - La Courneuve
OPH 93
2009
Prix «Les clés de l'Habitat Durable 2010»
du CG93



119 logements

Boulevard Shloesing - Marseille
SNI Sud Est
2013
Performances environnementales : TPHE -
RT 2005 - Qualitel 2008



40 logements et commerces

ZAC Rabelais Rouault - Rennes
Archipel Habitat
2012



100 logements, centre social, bureaux, commerces

ZAC des Sorbiers - Brétigny-sur-Orge
2013
Performances environnementales : BBC



habitation privée

Villejuif
Surfaces : 215 m²
Livraison 2013
Performances environnementales : BBC



59 logements et commerces

ZAC Gambetta - Saint-Michel-sur-Orge
Maitrise d'ouvrage : EFIDIS
2013
Performances environnementales : TPHE



75 logements et commerces

ZAC des Sorbiers- lot S01 - Brétigny-sur-Orge
Maitrise d'ouvrage : OTI Promotion - Groupe Arcade
2014 - Tranche 2 : 2017
Performances environnementales : BBC Effinergie, HQE - RT 2005





**germe
&JAM** architecture . territoires

www.germeetjam.com

20, passage Saint Sébastien - 75011 Paris

courriel contact@germeetjam.com

tel +33 1 43 70 34 08 / +33 1 43 43 31 10