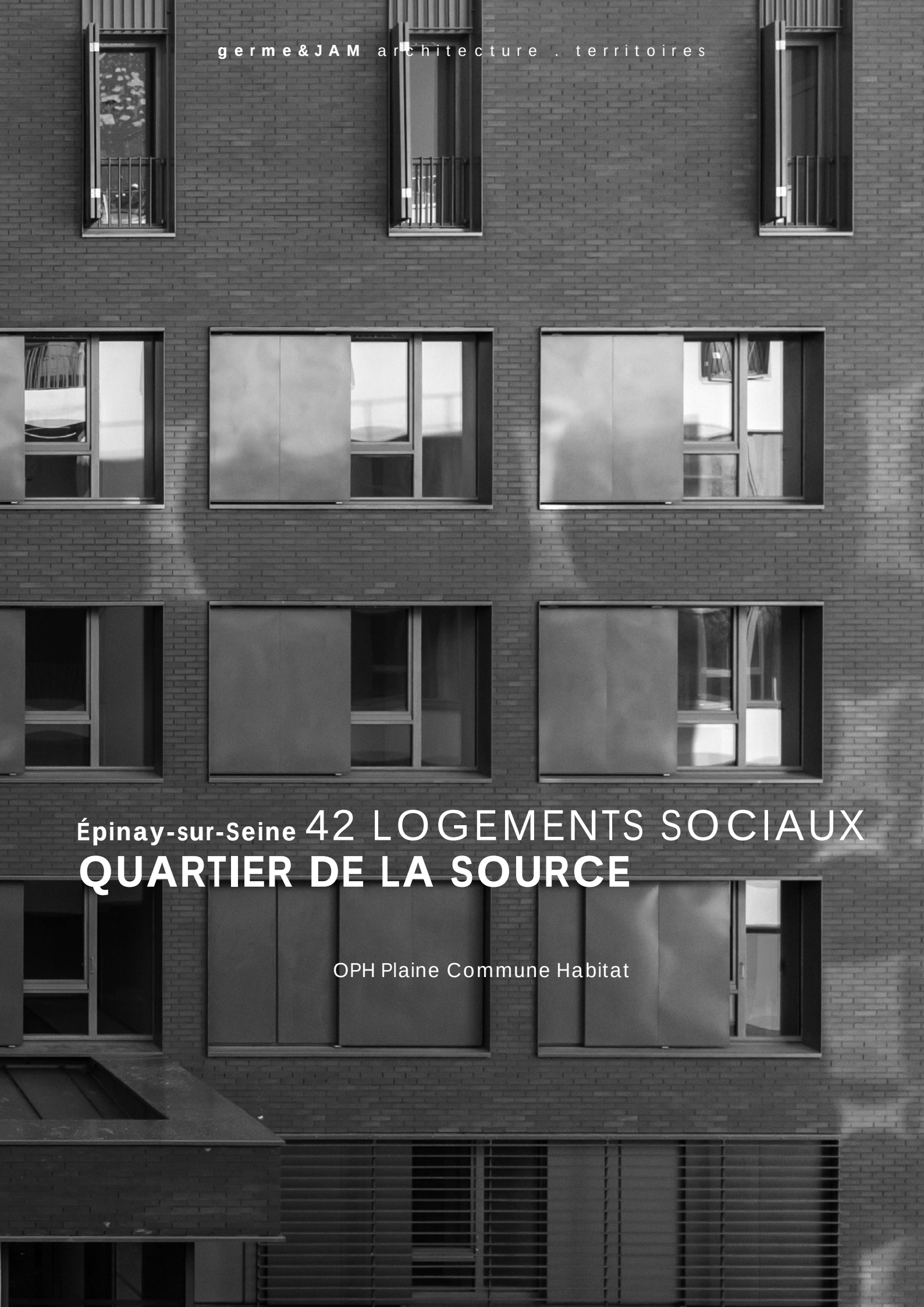
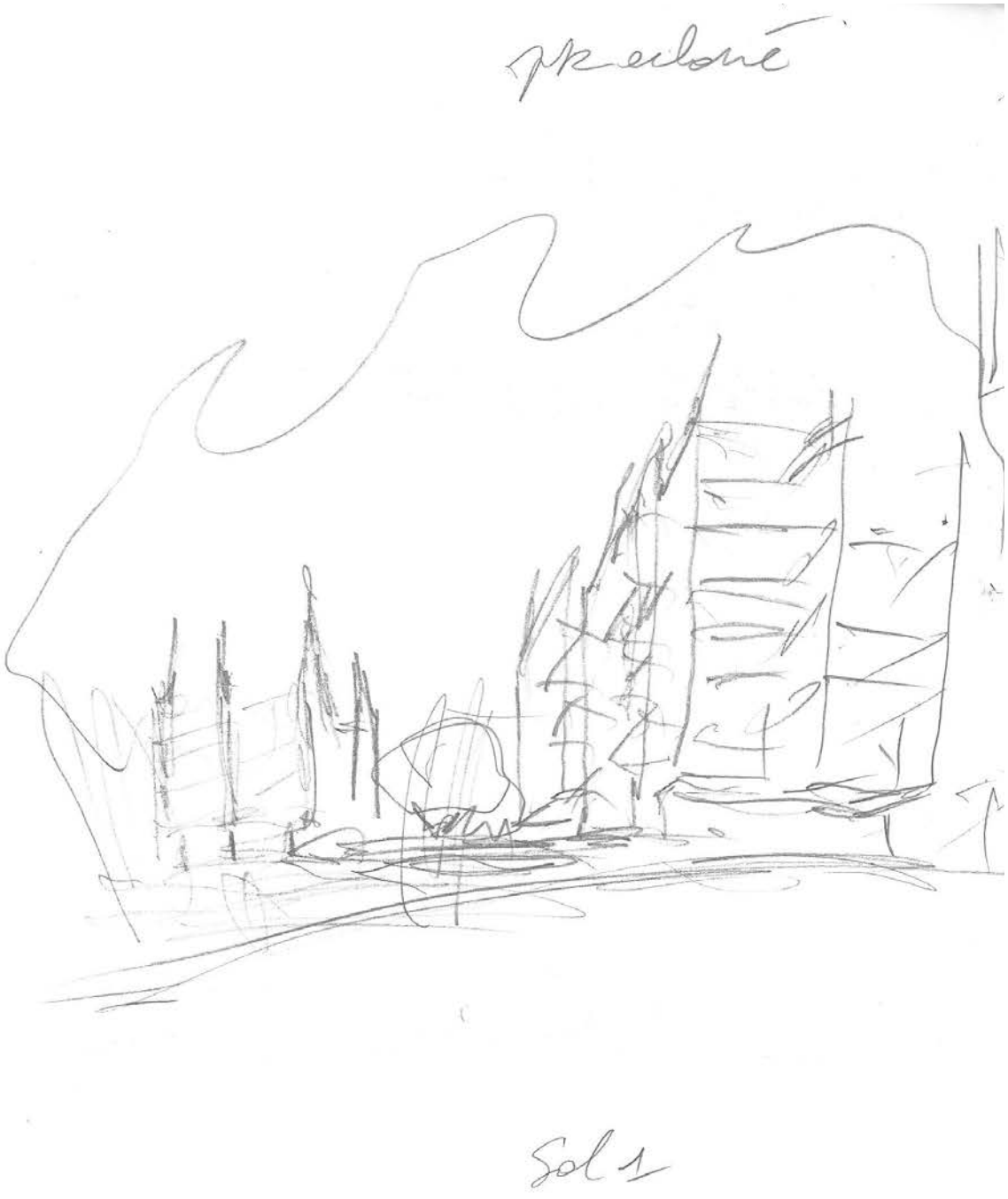


Épinay-sur-Seine 42 LOGEMENTS SOCIAUX

# QUARTIER DE LA SOURCE

OPH Plaine Commune Habitat




© germe&JAM, Paris, 2020

## 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.

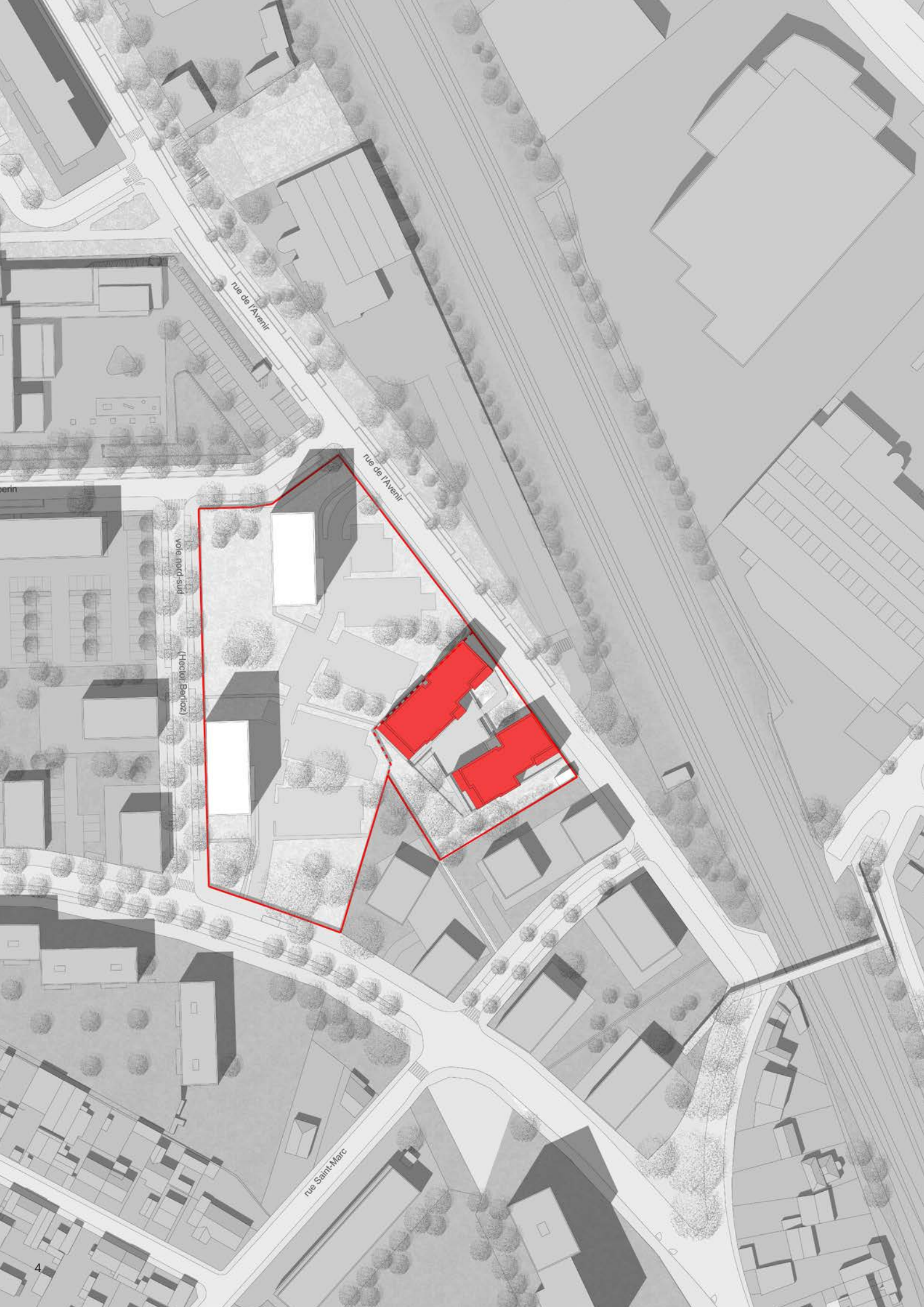
Un bâtiment est blanc comme la tour voisine;
Un bâtiment est en brique rouge comme certains pavillons et petits immeubles familiers de ce quartier d'Epinay.

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 appartiennent 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



**ÉPINAY-SUR-SEINE** Quartier de la Source

# 42 logements

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**



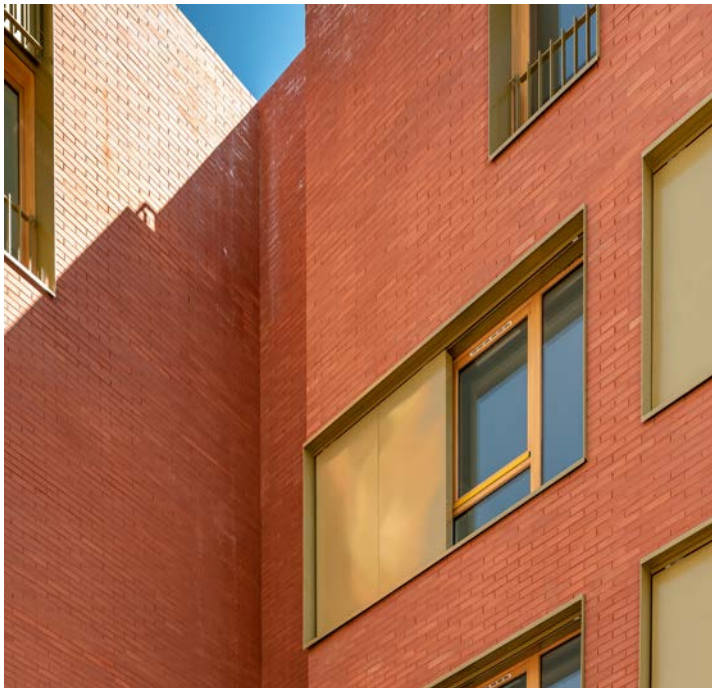
# Matières





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.









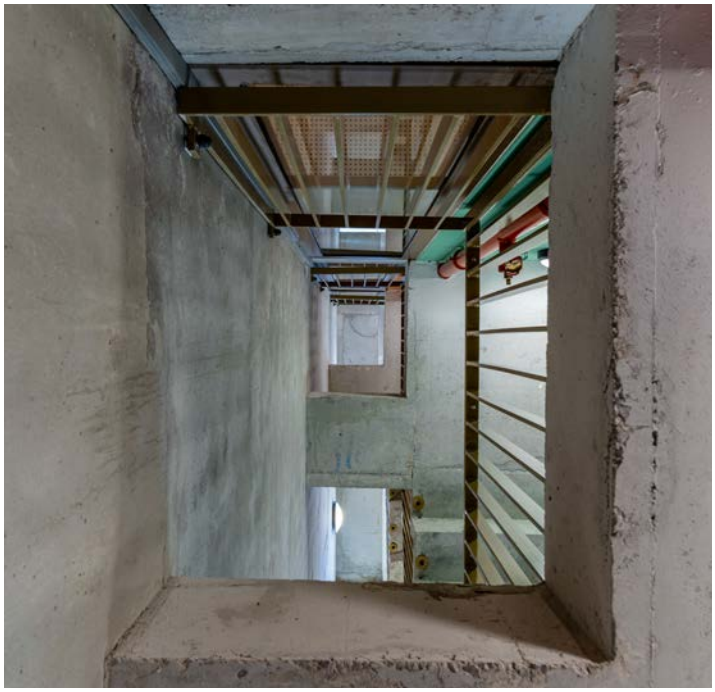


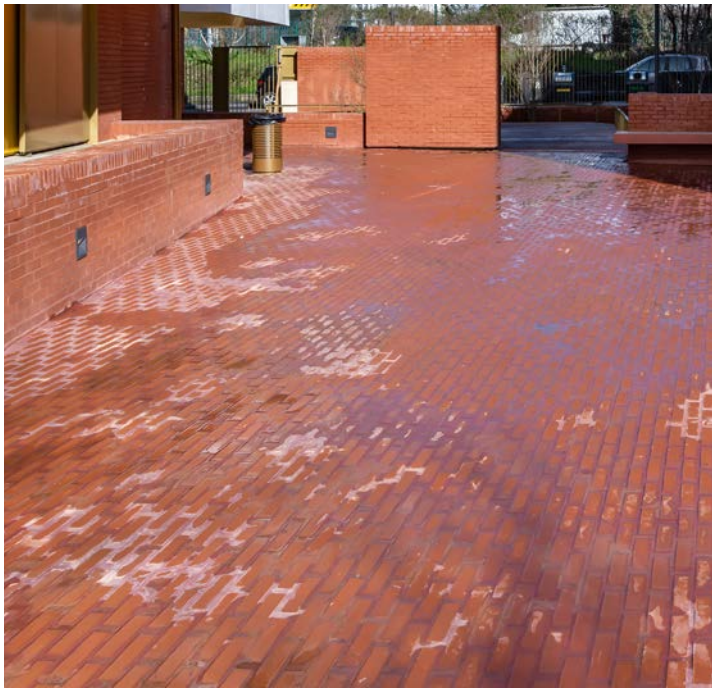


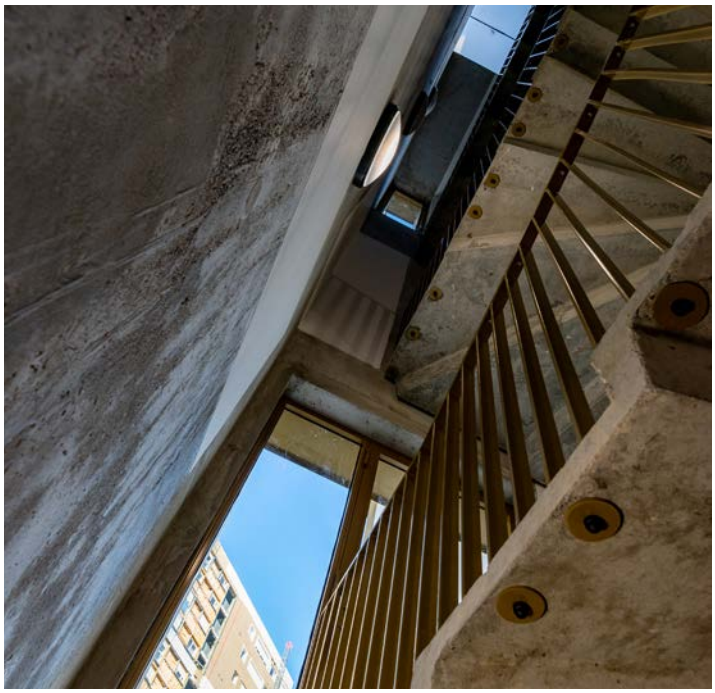








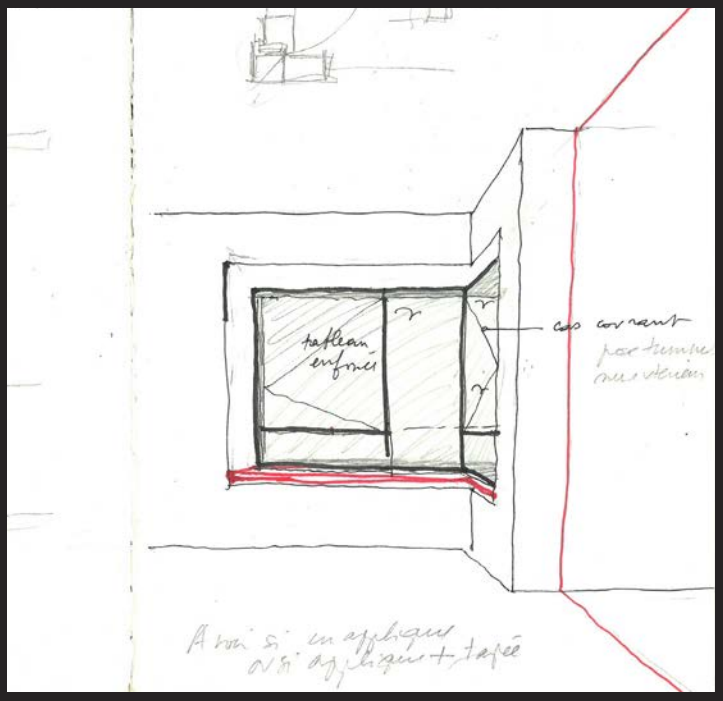


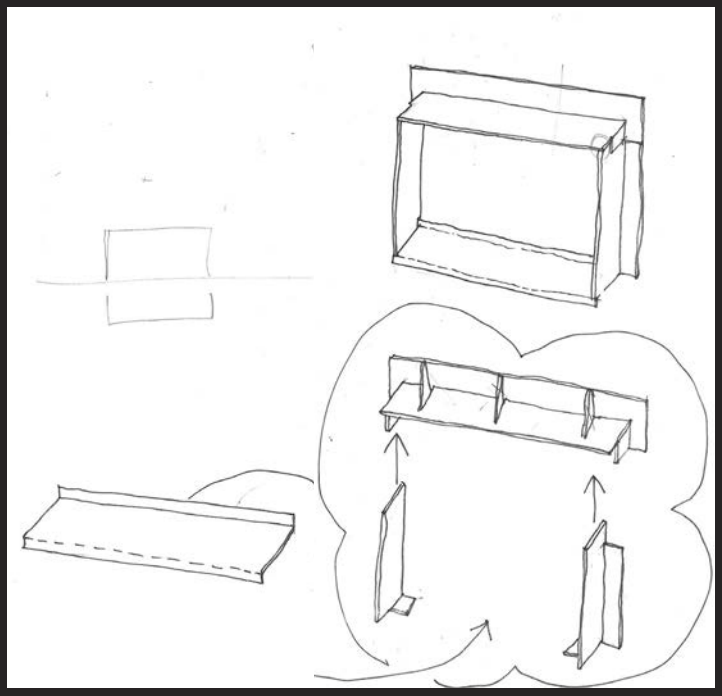


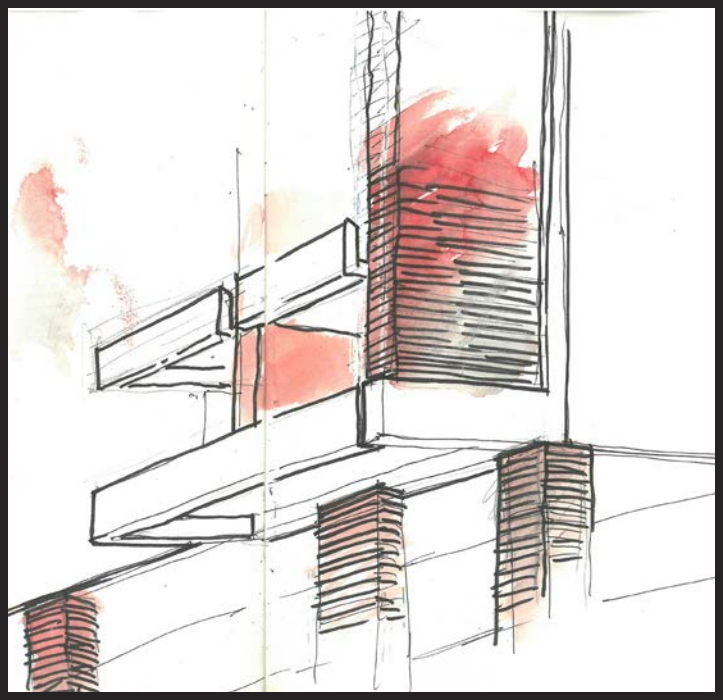


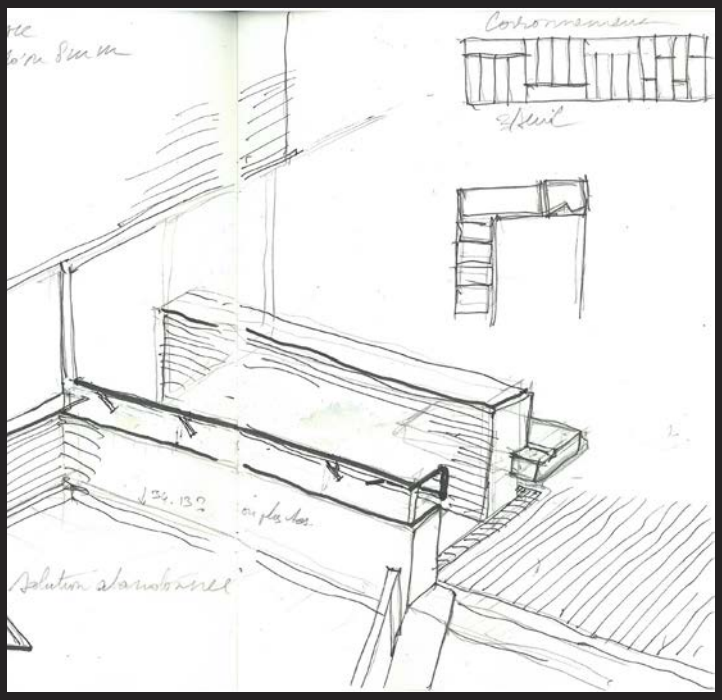




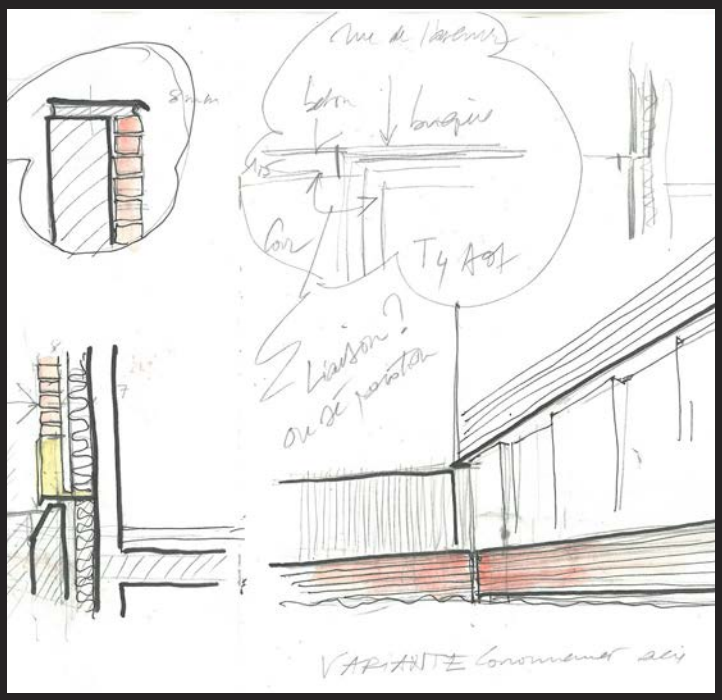

tapleau enfoncé
ciel ouvrant
par temps
mauvais
Avec si on applique
avec si on applique + tapée

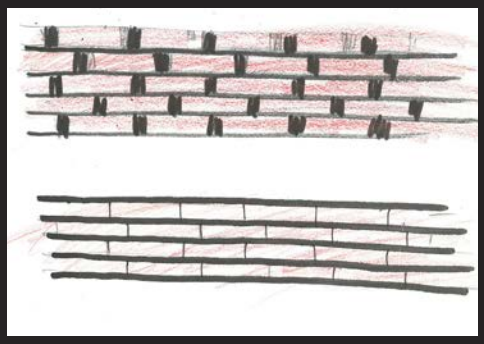


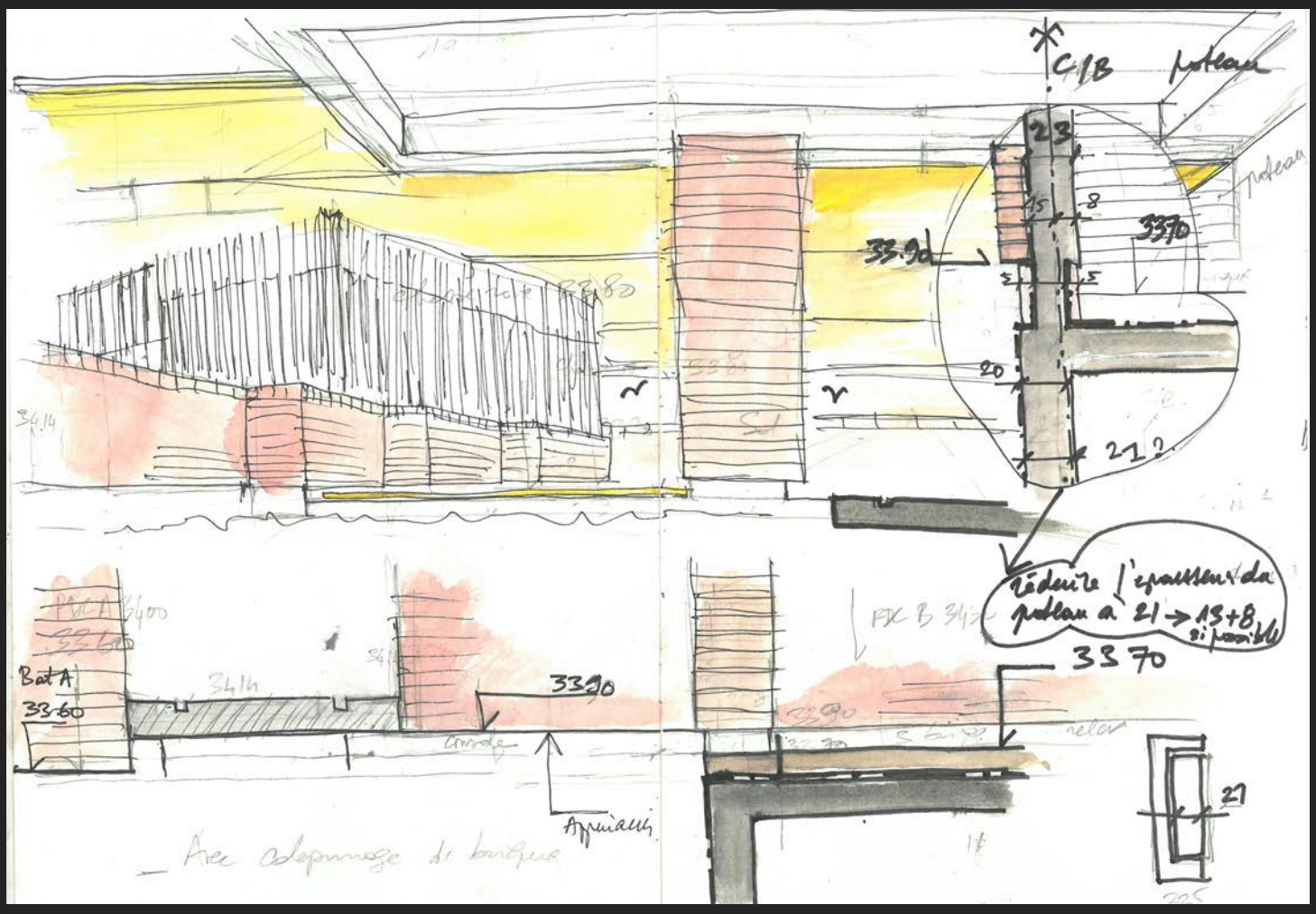



Contournement
Solution standard




Linteau
bavette
Con
T4 A01
Liaison ?
ou se poursuit
VARIANTE Contournement ali




C1B
poteau
23
8
15
3370
33.90
20
21
34.14
réduire l'épaisseur du poteau à 21 → 13+8 si possible
3370
Bat A
33.60
3390
Appuis
21


29
33.5
22
33.5

le petit bois

la cour belvédère





le jardin de derrière

le parking

la sortie

le jardin de devant

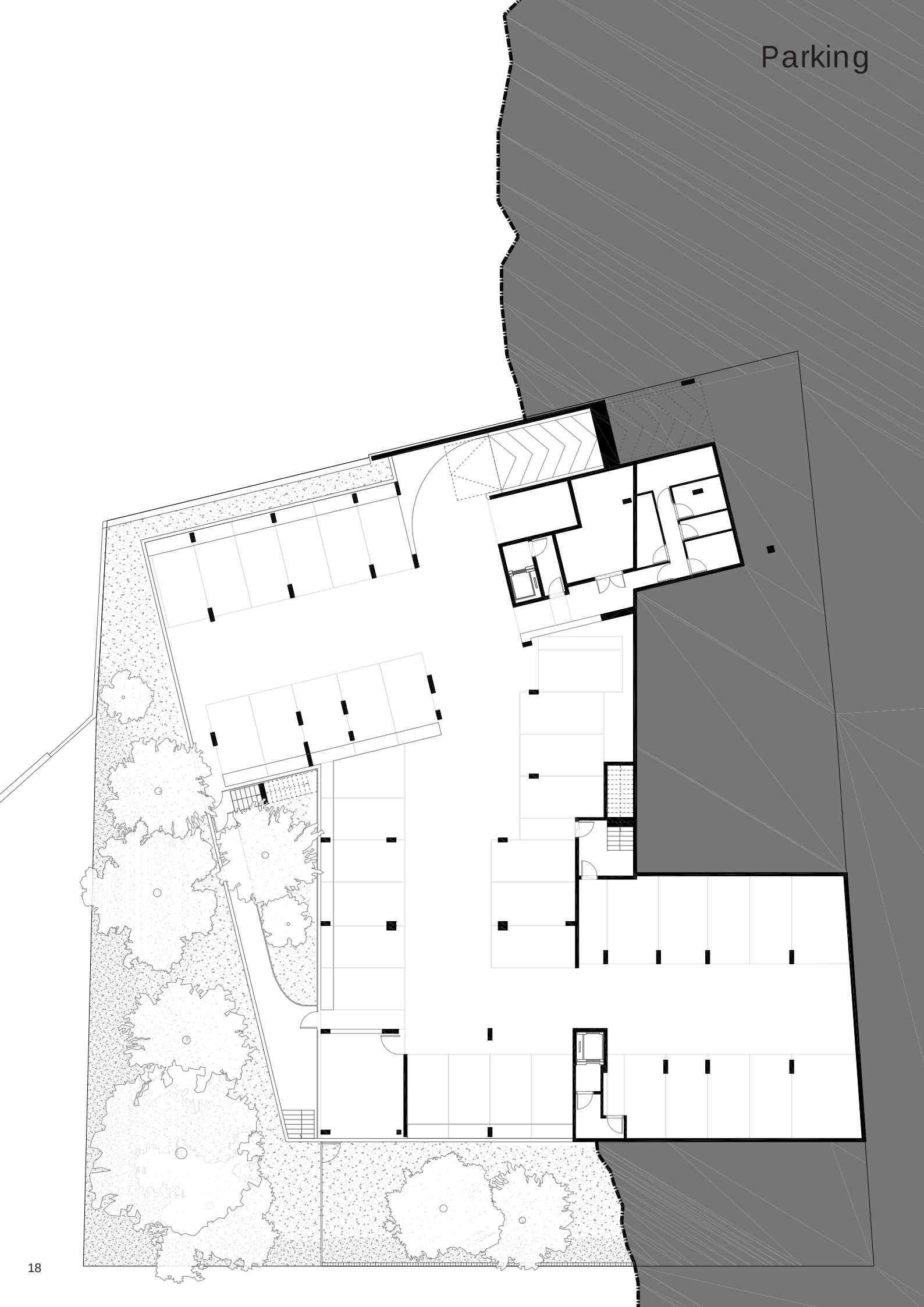
la rue

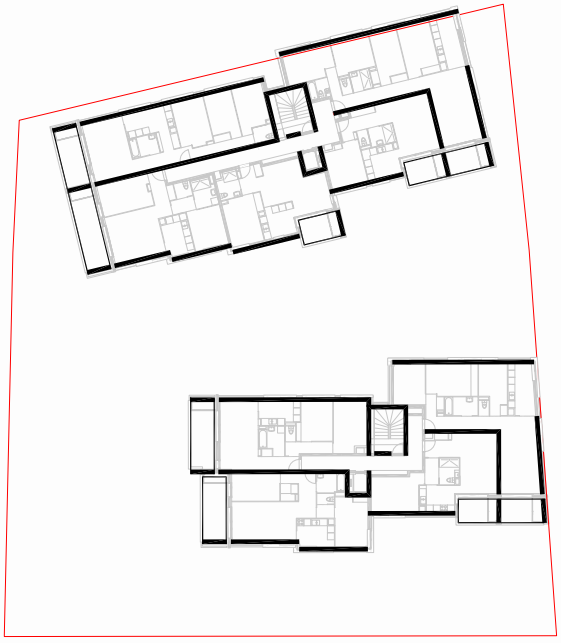
la voie ferrée

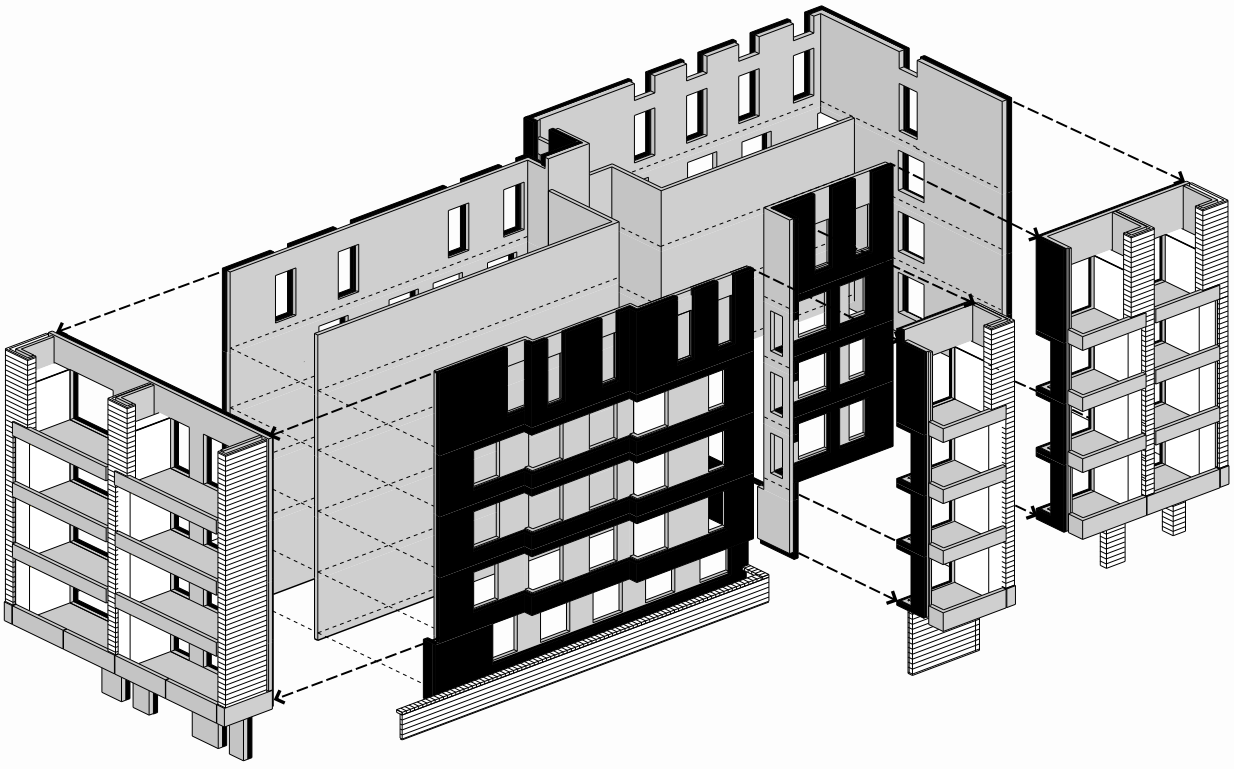


vers l’entrée

le terre plein


Parking





Loggias béton autoportantes
Isolation par l'intérieur

Enveloppe revêtement enduit ou brique
Isolation par l'extérieur

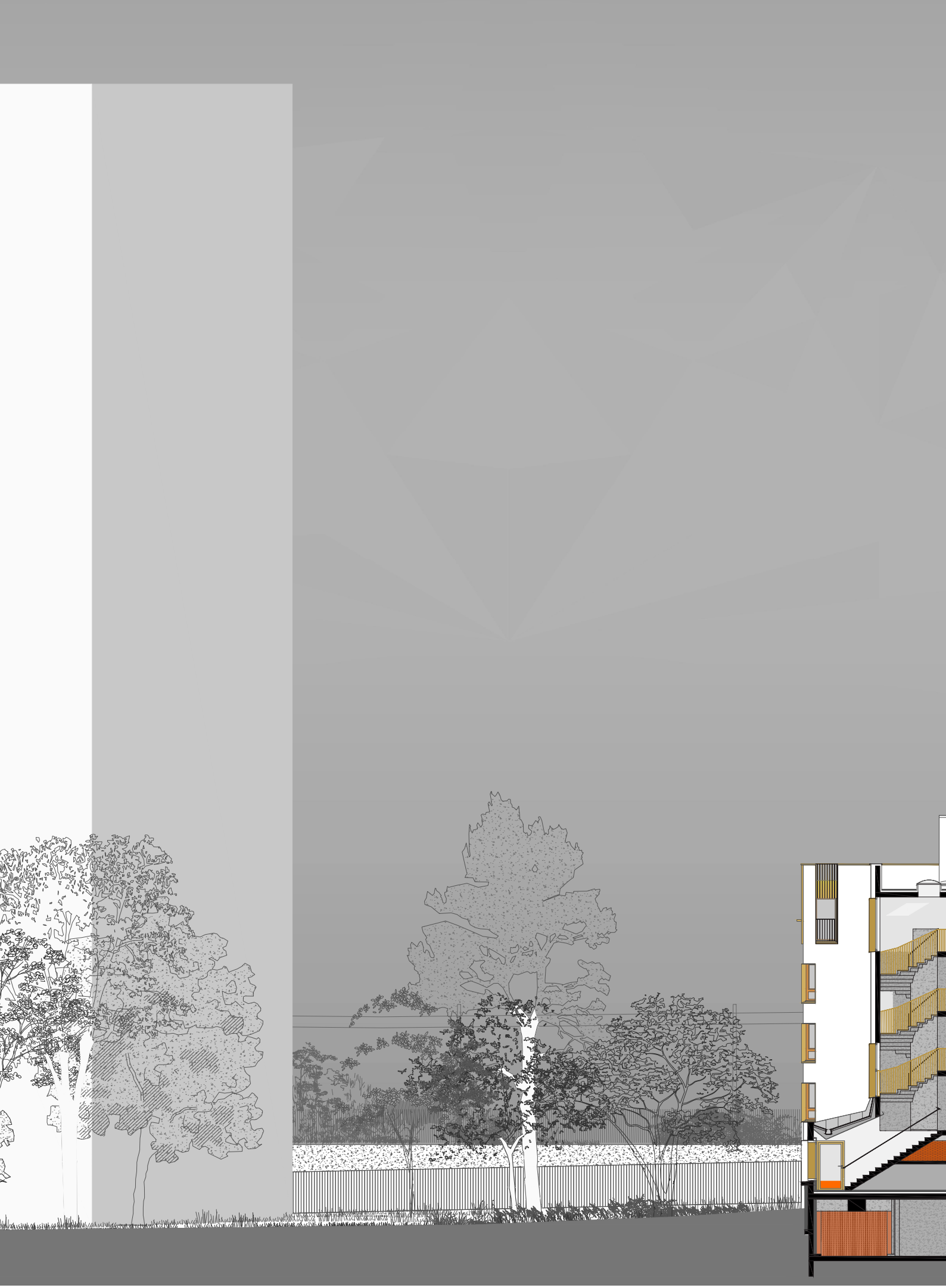
béton
ITE
brique

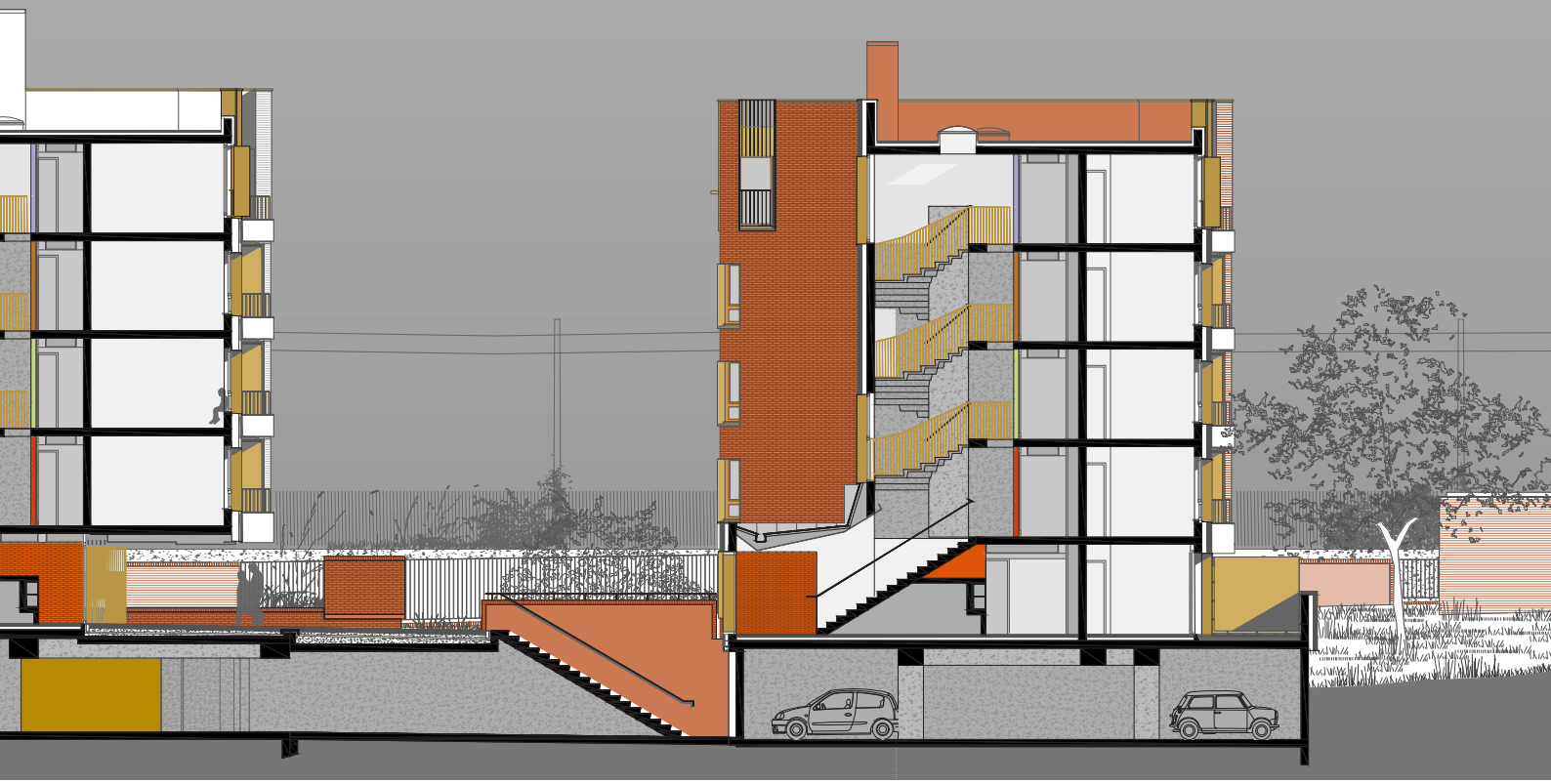
# rez-de-chaussée



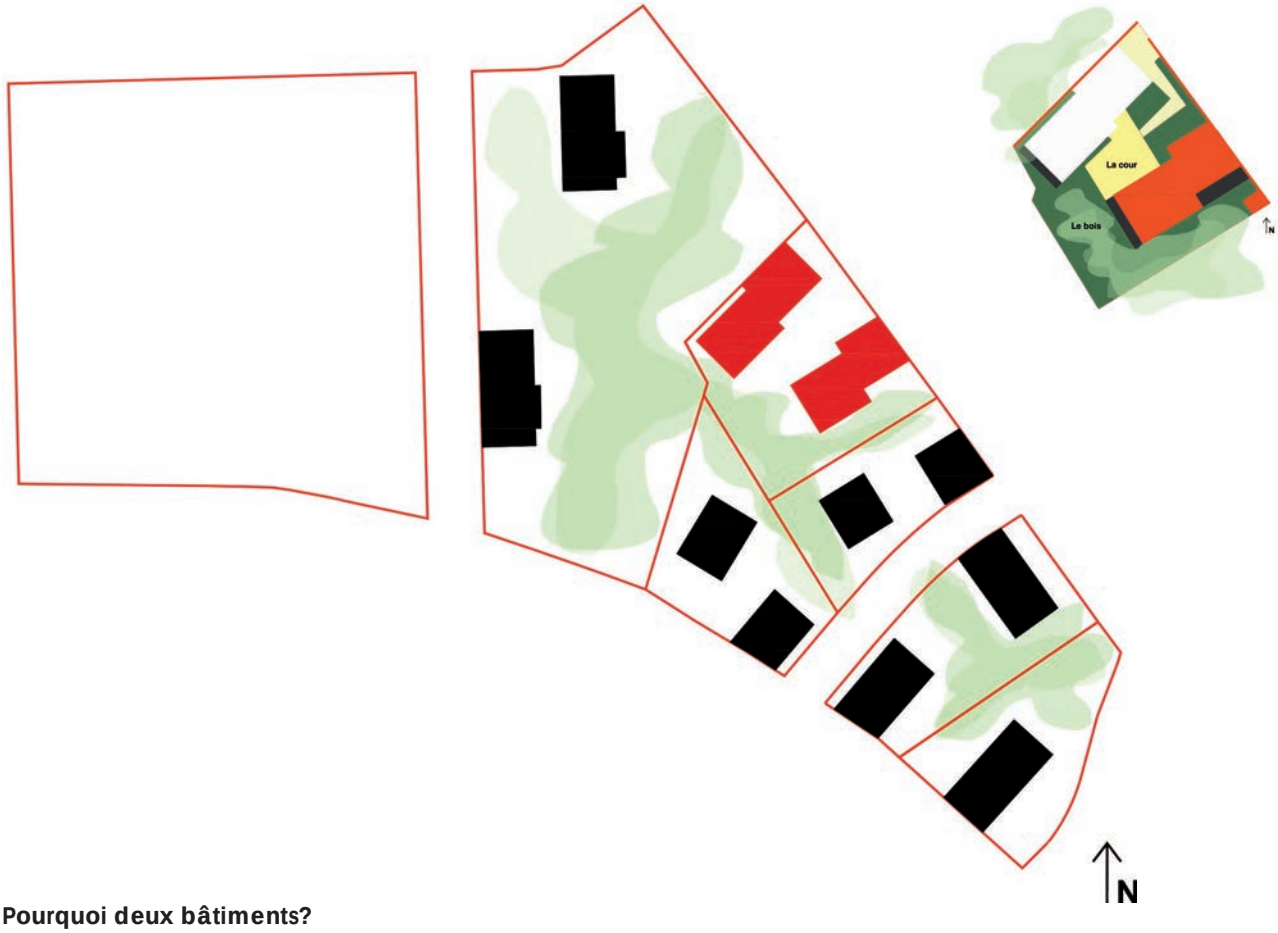
# premier étage







«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 familiers 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



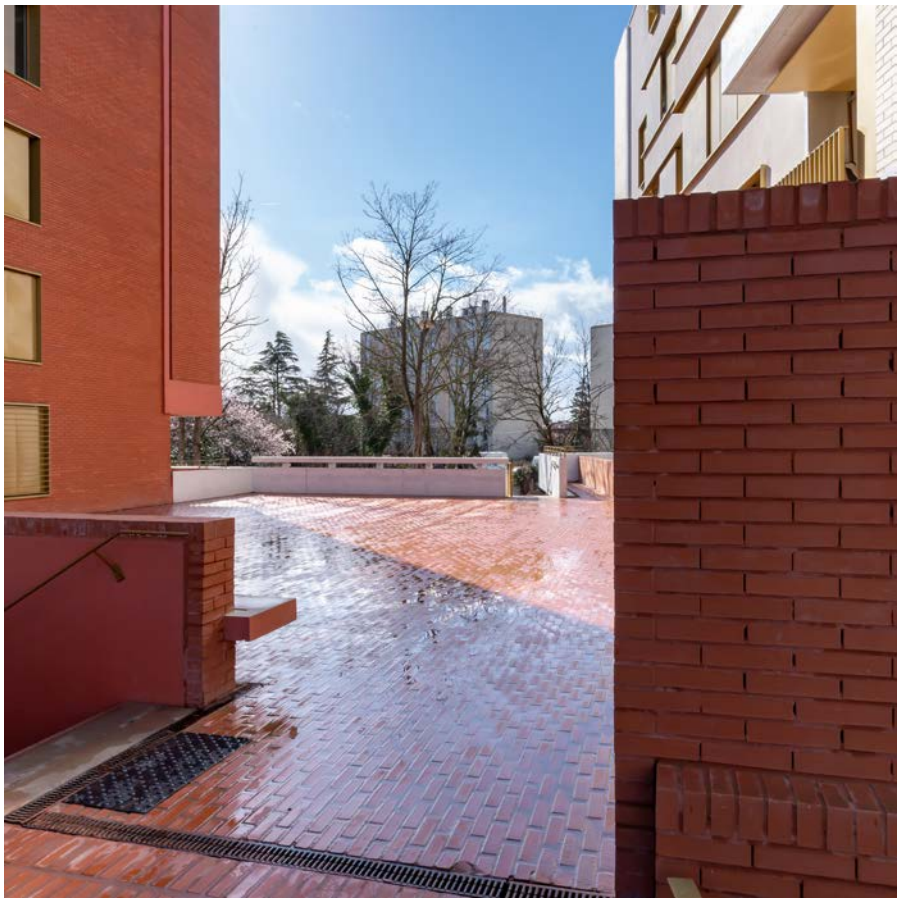


de l’Avenir

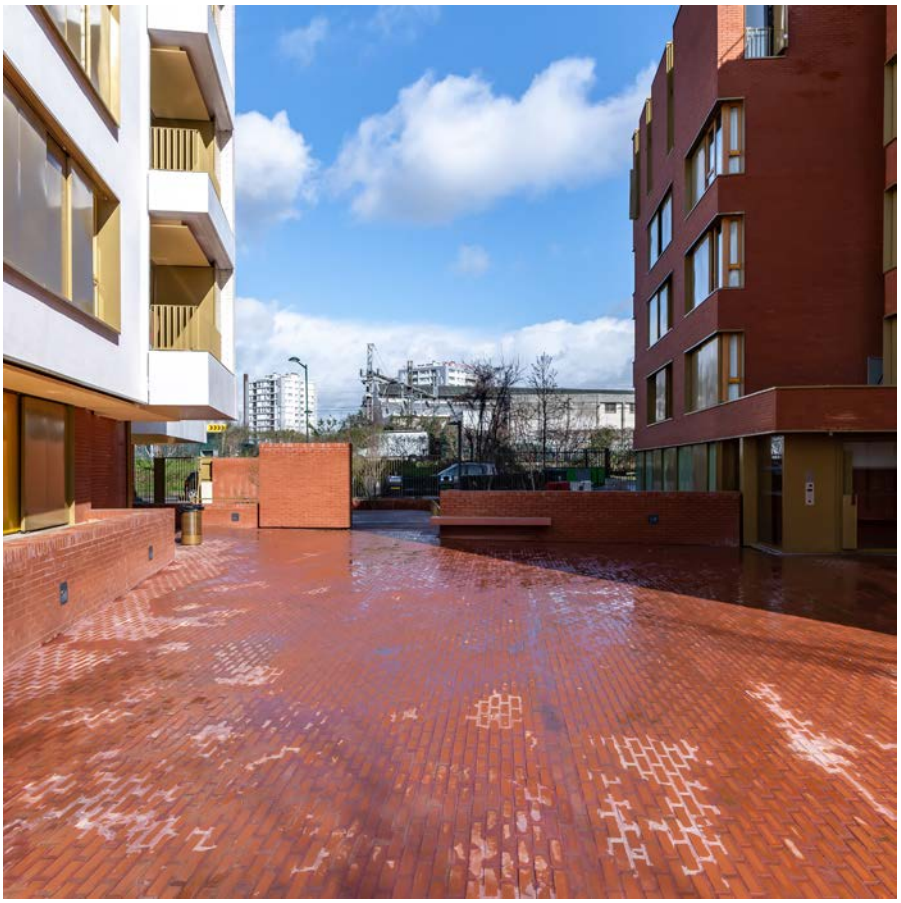


## Parallèlement à la mitoyenneté





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 la portail des autos et des piétons



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









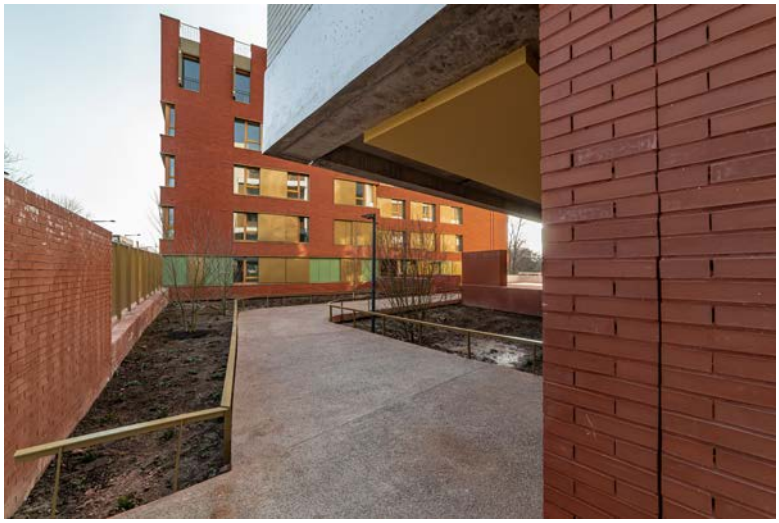


Le parking creusé à mi-pente est une grande salle hypostyle ouverte  sur un petit jardin











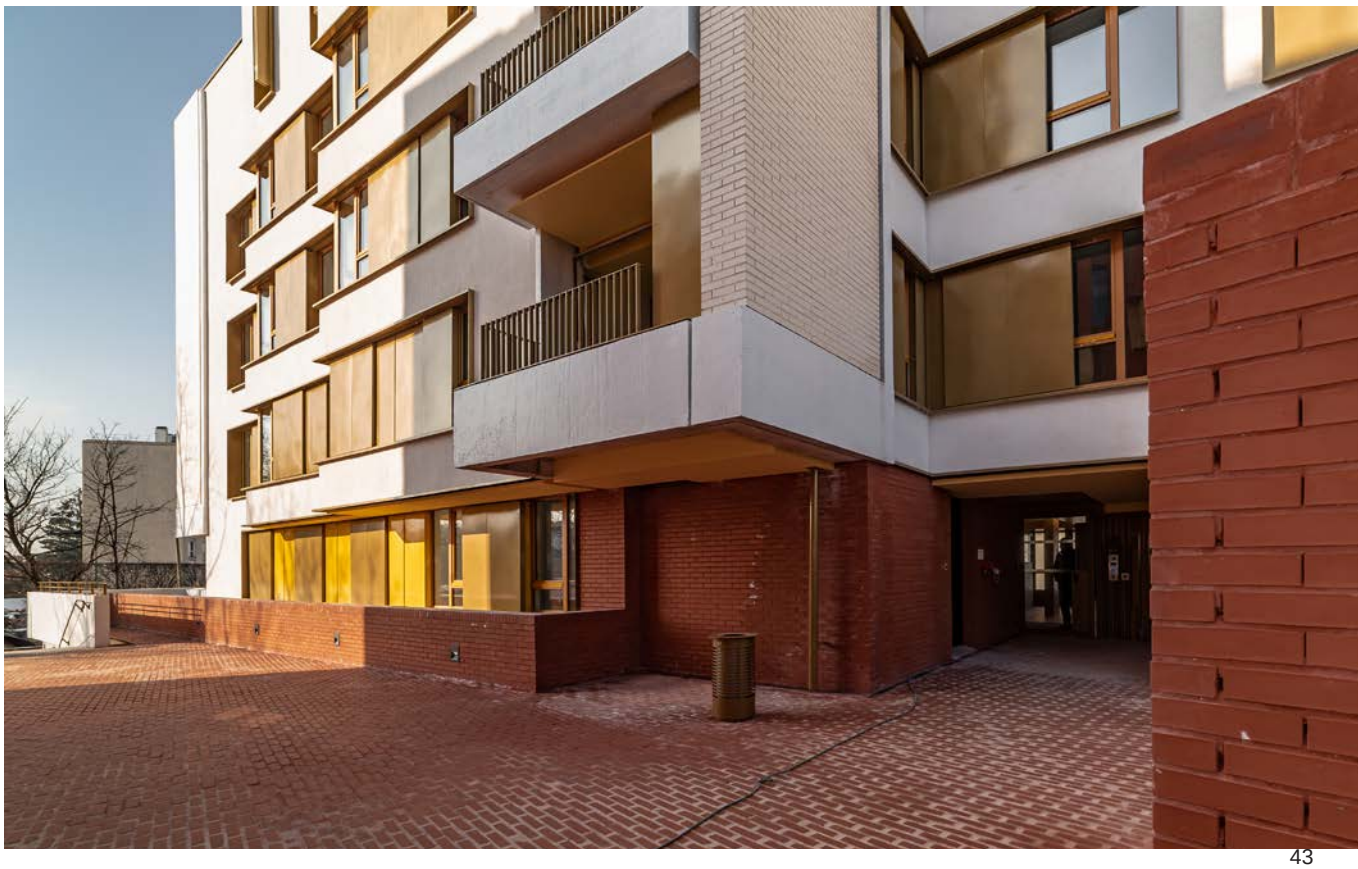
Le jardin «de devant» est un jardin humide qui retient les eaux pluviales (photographie avant plantations)







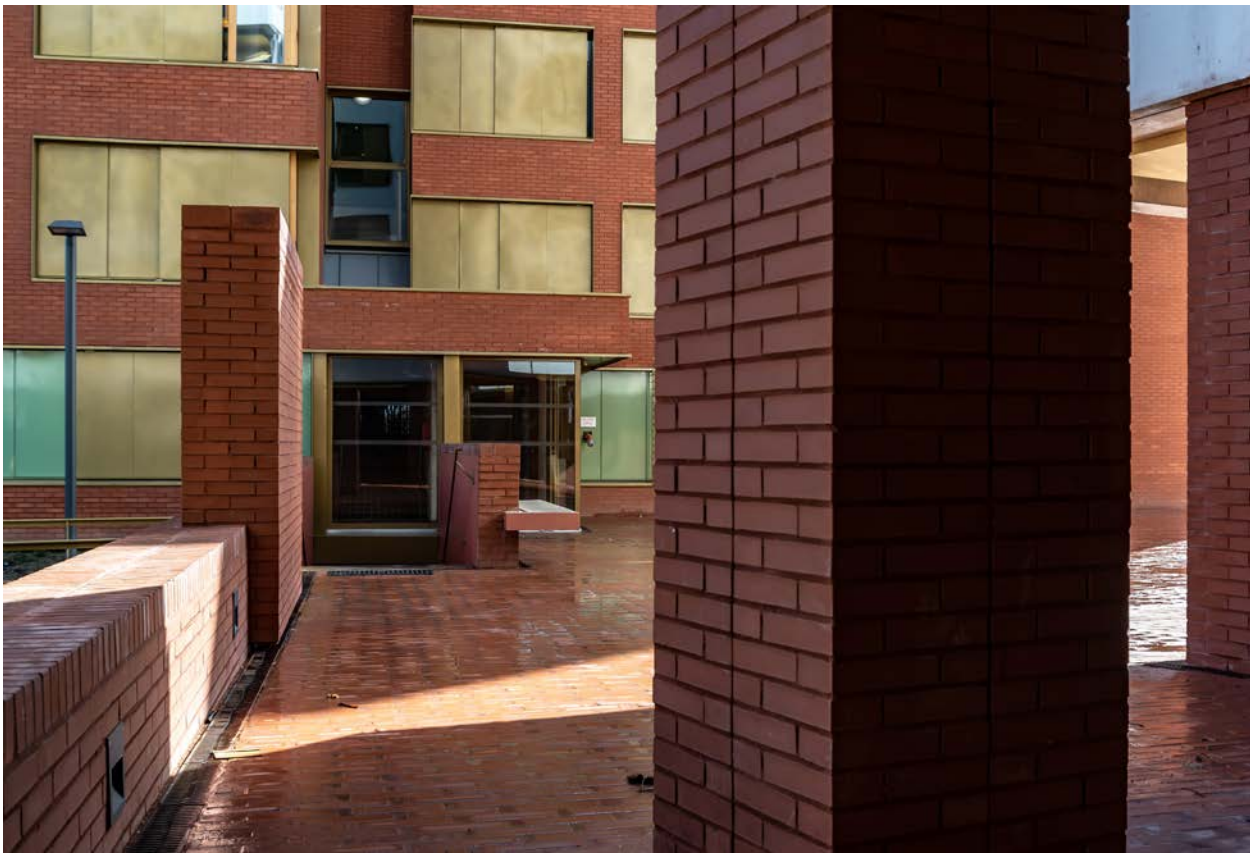
La cour minérale, belvédère, espace central de distribution, espace d’une vie commune











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





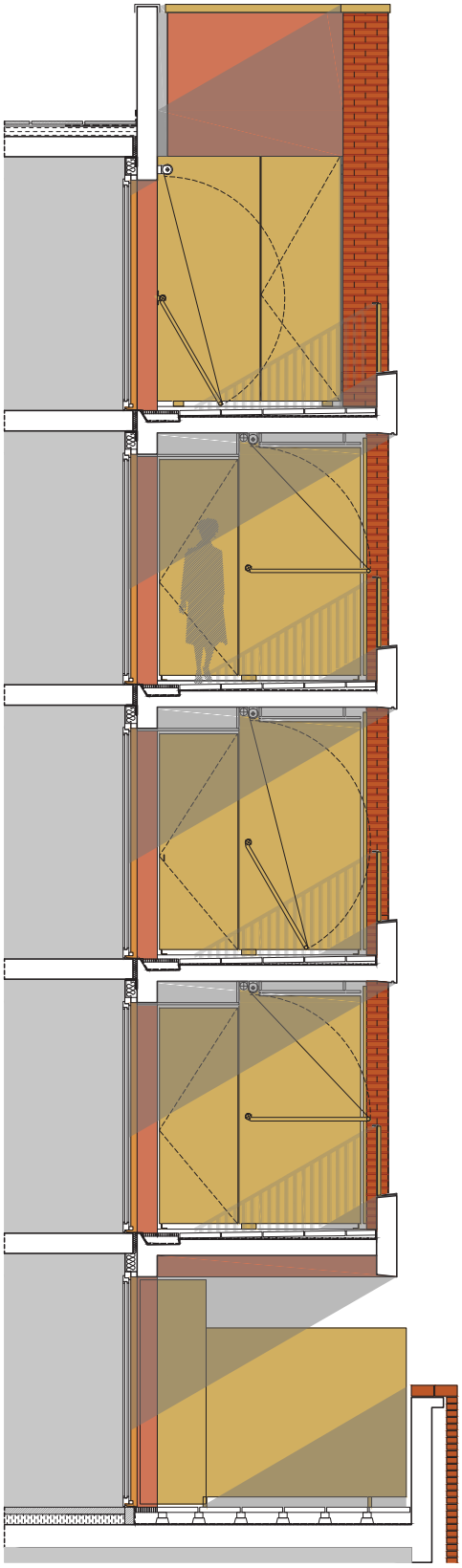


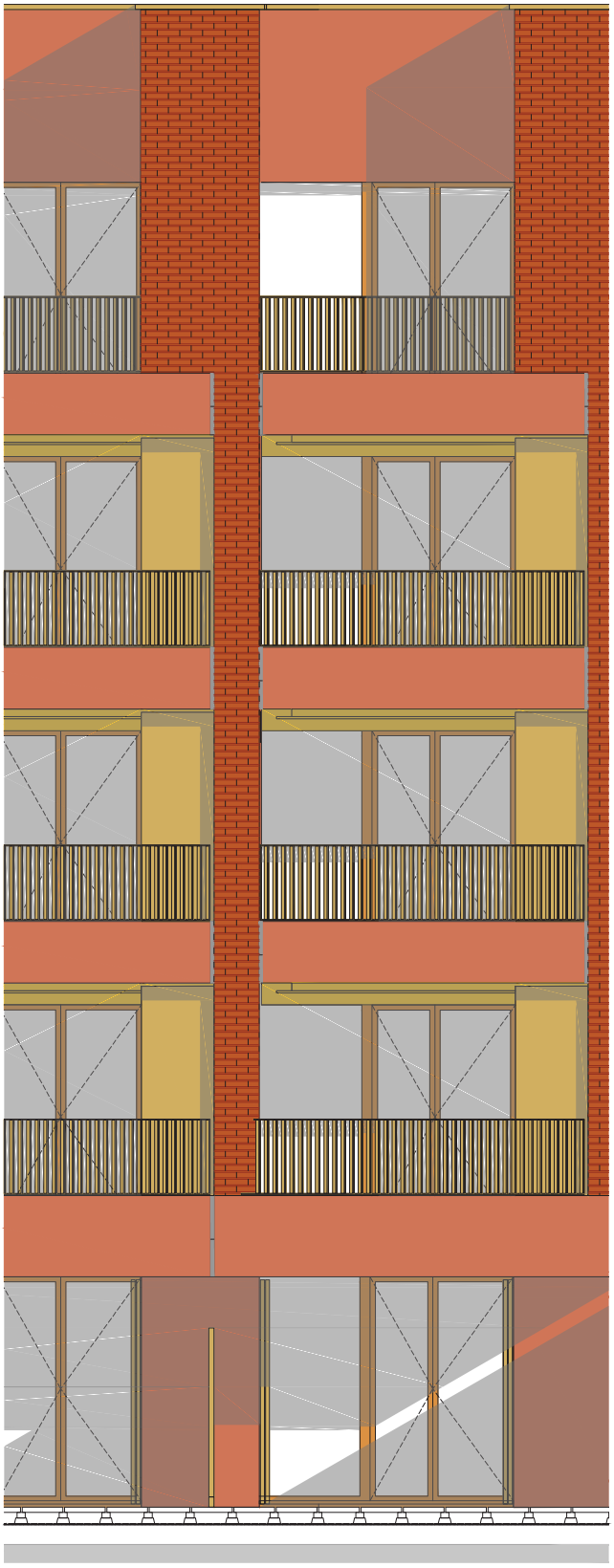


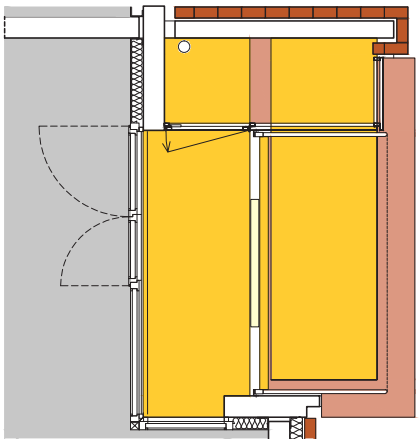
# Habiter

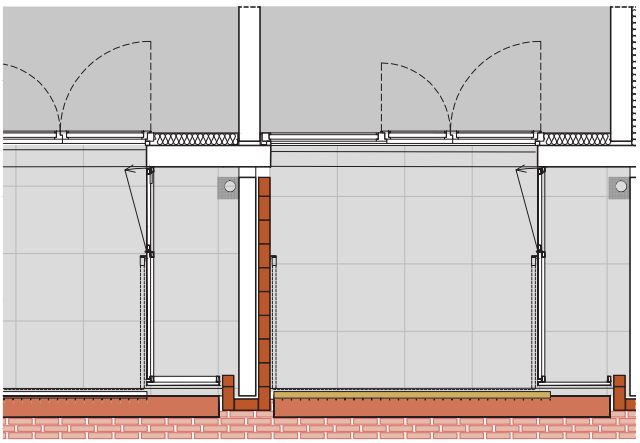




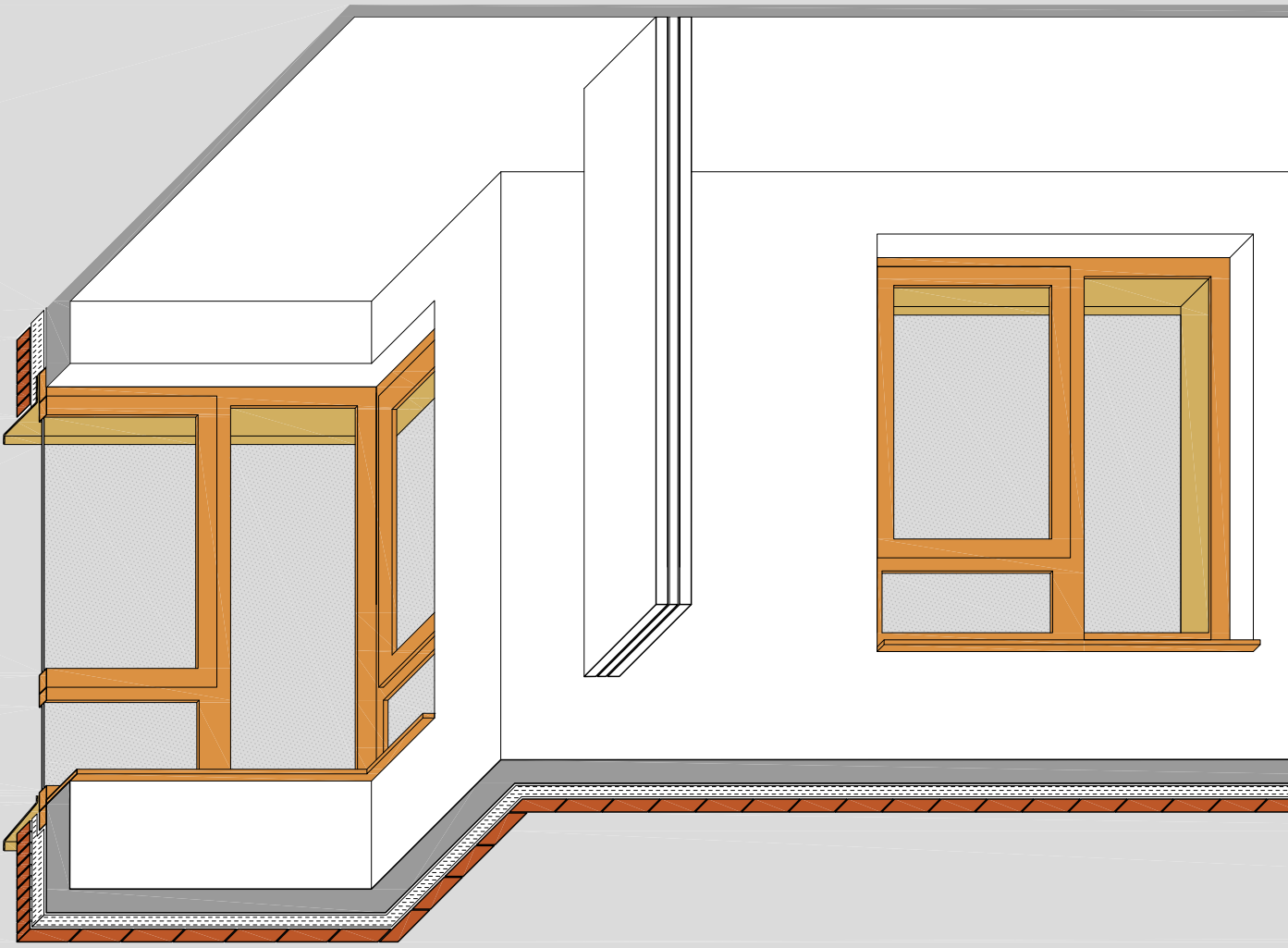


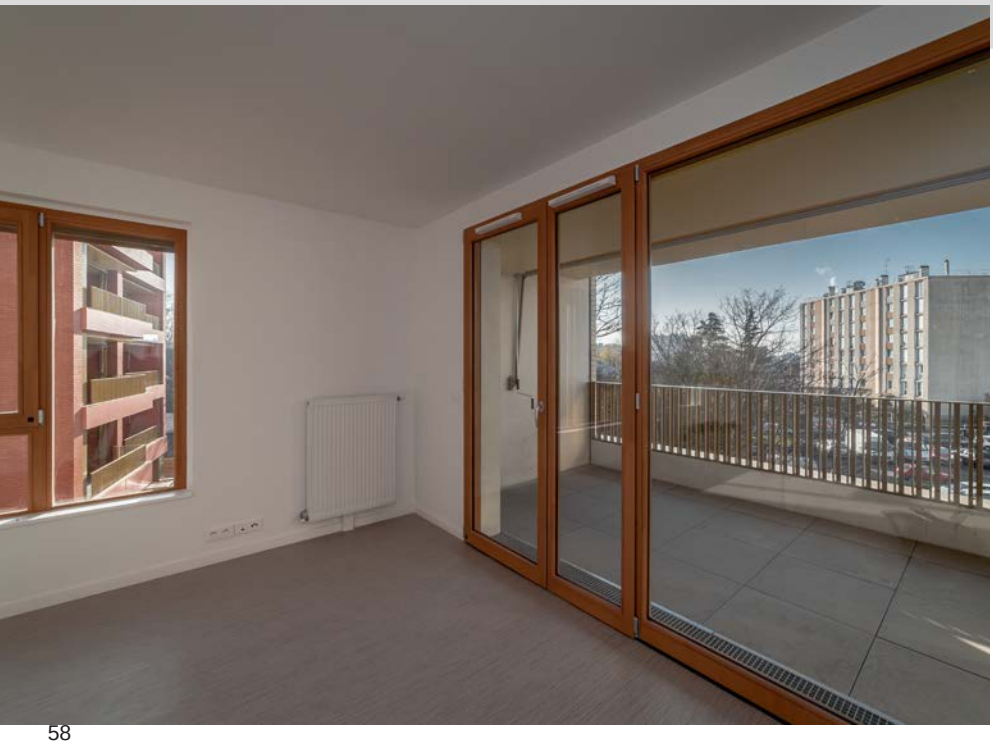


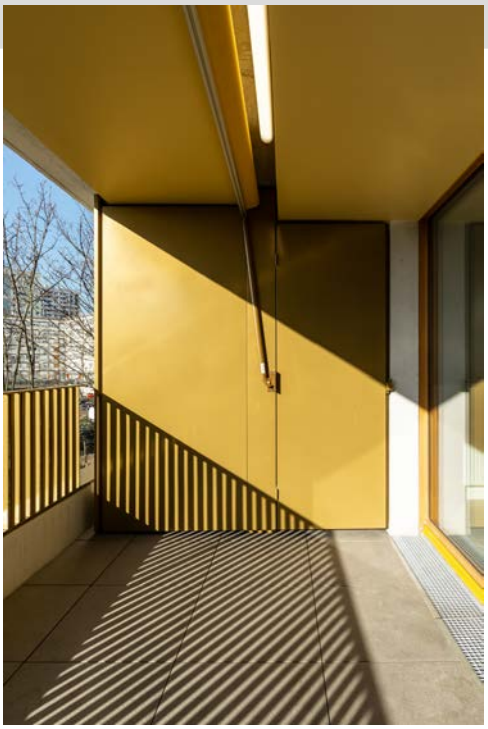


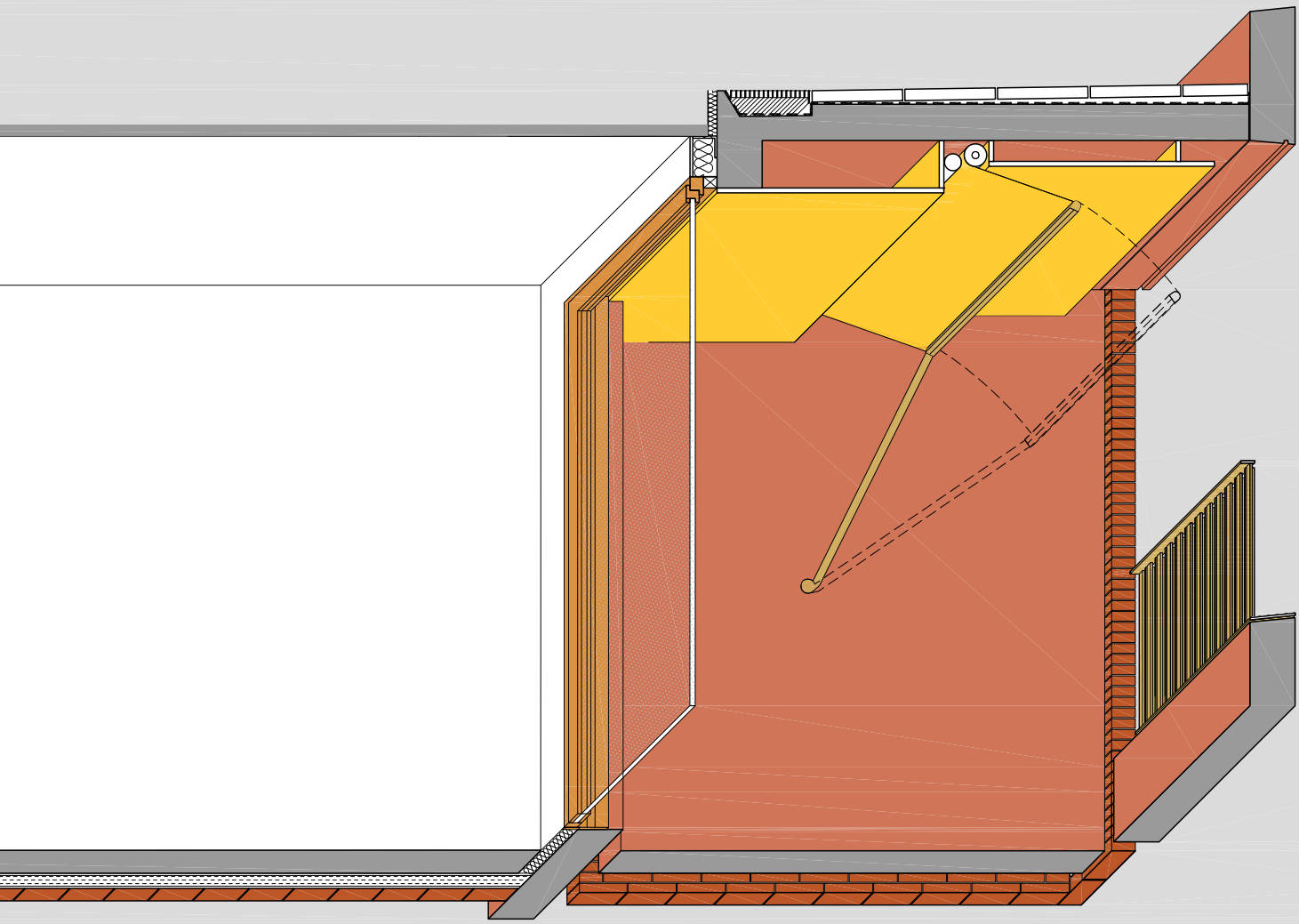


Loggias

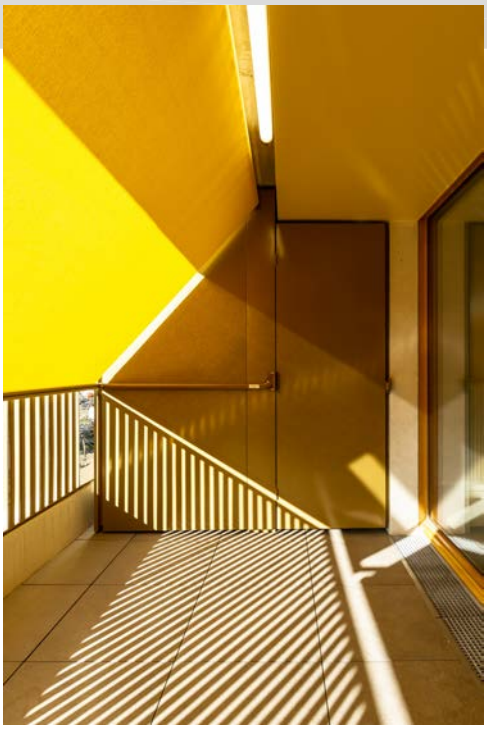




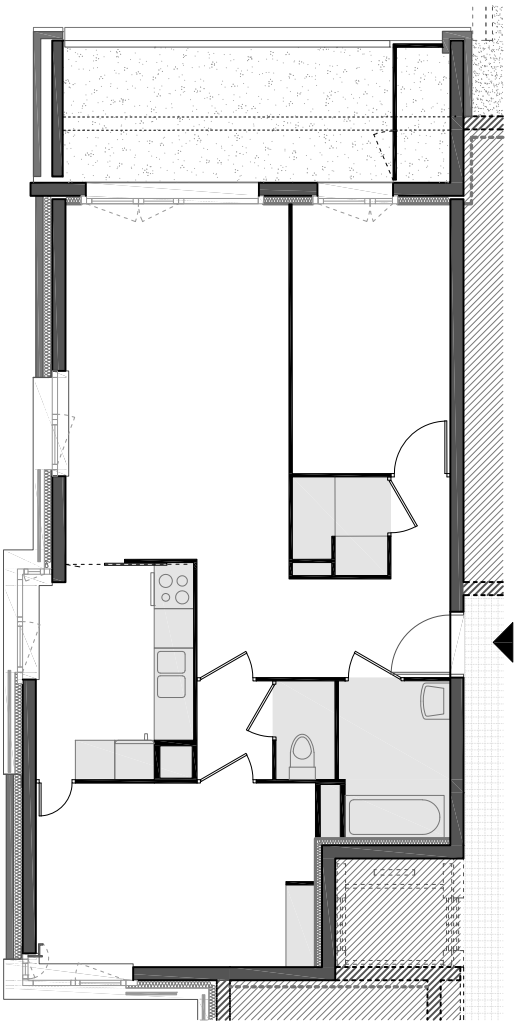












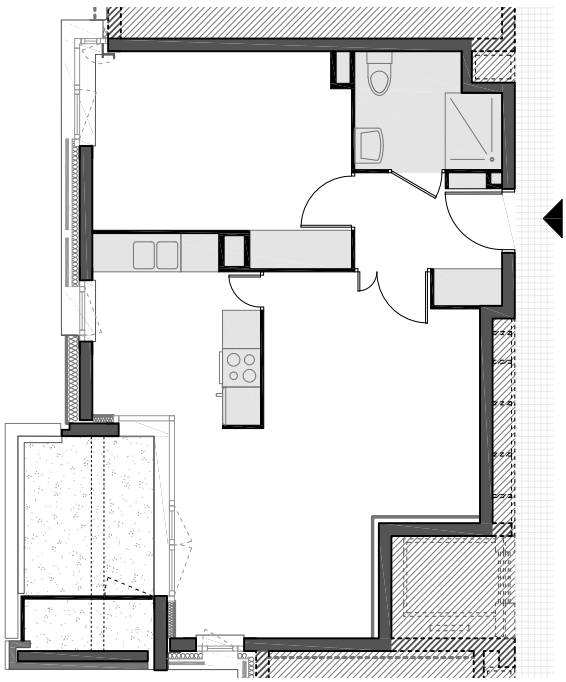
T3 64m2 shab  loggia 10,9m2

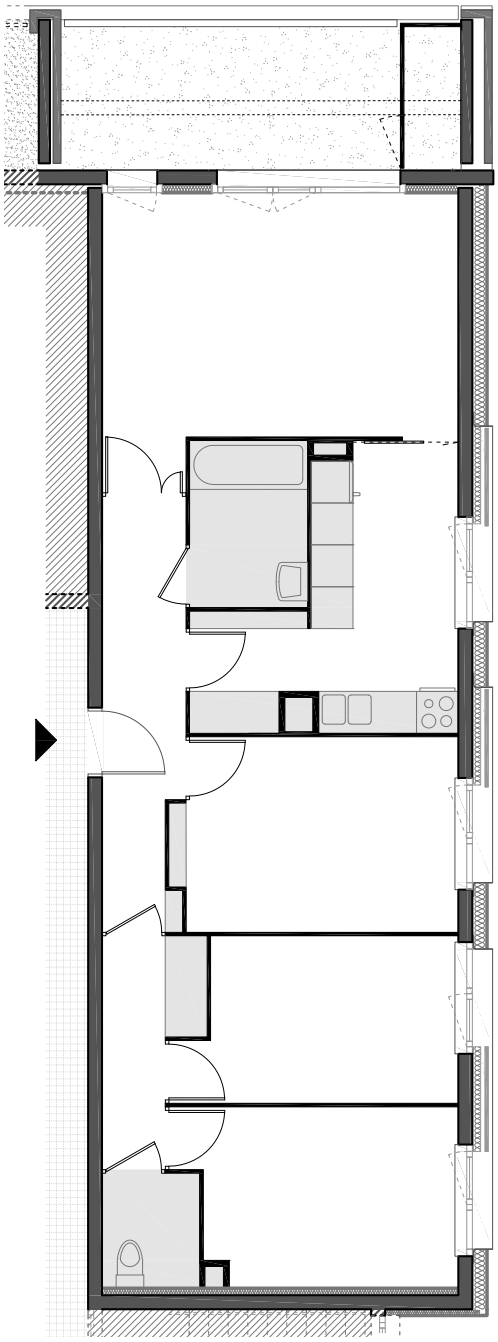


*photo Sylvain Sabau*

T2 48,5m2 shab  loggia 7m2



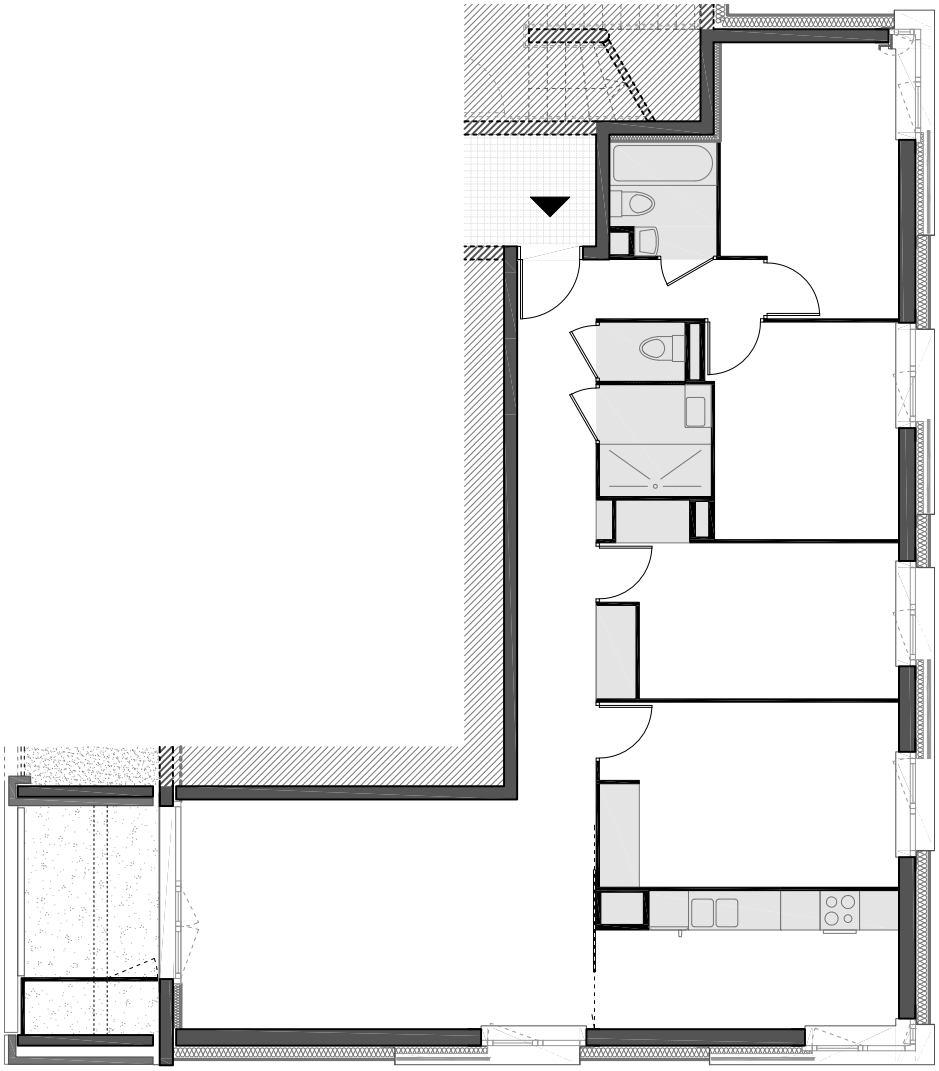






T4 77,6m2 shab loggia 10,5m2

T5 96,8m2 shab loggia 7m2





germe
&JAM architecture . territoires

**collectif d'architecture**

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 11e 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...

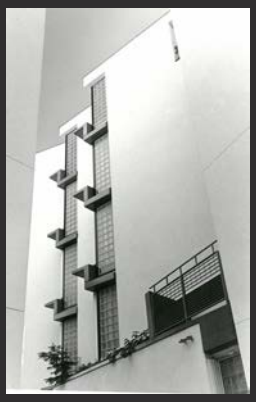
La pratique du dessin de ville est indissociable de la **maîtrise d'œuvre architecturale**, 355 logements neufs ont été livrés depuis 2014 , 104 sont en chantier ou en étude actuellement ; différents projets de réhabilitation, qu'il s'agisse de logements occupés (Vitry-le-François, OPAC Marne) ou du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



**www.germeetjam.com**
20, passage Saint-Sébastien - 75011 Paris
courriel contact@germeetjam.com
tel +33 1 43 43 31 10 / +33 1 43 70 34 08



**103 logements PLA**
ZAC Bellevue
OPHLM de Vitry sur Seine
Nominé équerre d'argent 1998



**12 logement PAP**
centre-ville de Villejuif
SEMASEP
1992



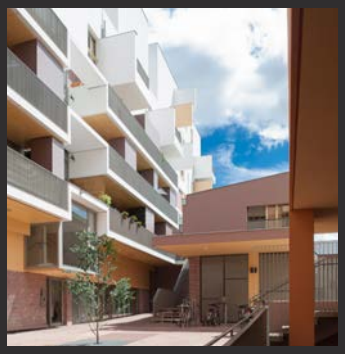
**54 logements et commerces**
ZAC des Vignes - Servon-sur-Vilaine
Groupe Launay
2009



**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

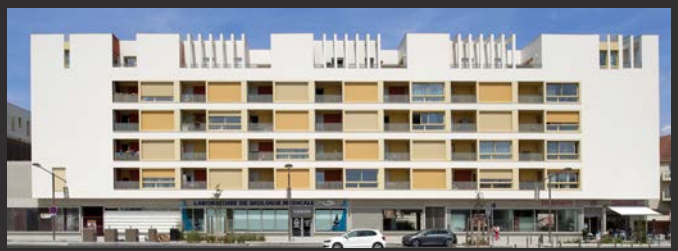


**habitation privée**
Villejuif
Surfaces : 215 m²
Livraison 2013
Performances environnementales : BBC



**59 logements et commerces**
ZAC Gambetta - Saint-Michel-sur-Orge
Maîtrise d'ouvrage : EFIDIS
2013
Performances environnementales : TPHE

**58 logements**
Nantes
Maîtrise d'ouvrage : NEXITY
en cours de construction livraison juillet 2021



**75 logements et commerces**
ZAC des Sorbiers- lot S01 - Brétigny-sur-Orge
Maîtrise 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