

# d'a

**PARCOURS /  
FALA ATELIER**

**GRAND ENTRETIEN /  
HERMAN HERTZBERGER**

**RÉALISATIONS /  
GERME&JAM  
CAB ARCHITECTES  
A+SAMUELDELMAS  
CHARLES-HENRI TACHON  
DOMINIQUE LYON**

**DOSSIER /  
PRODUIRE DU LOGEMENT  
POUR TOUS :  
AUTRES OUTILS ?  
AUTRES PHILOSOPHIES ?**

**TECHNIQUES /  
LES ENJEUX  
DE LA SÉCURITÉ INCENDIE**



Page de gauche,  
en haut : vue sur les  
deux bâtiments et  
leurs grandes loggias  
orientées sud-ouest.

En bas : la cour  
fédératrice, une fenêtre  
sur le paysage introduite  
par un enchaînement  
de seuils depuis l'espace  
public.

Ci-contre, le plan-masse.  
Perpendiculaires à la rue,  
les plots d'habitation  
se protègent des  
nuisances de la voie  
ferrée pour s'adresser  
à une cour commune,  
la pièce fondatrice  
du projet.



## L'hypothèse d'une sociabilité

### 42 logements sociaux, Épinay-sur-Seine

Architectes : germe&JAM

Texte : Cyrille Véran

Photographies : Denis Gabbardo

**En écho à la morphologie des tours et barres voisines, les premiers logements neufs conçus par les architectes germe&JAM à Épinay-sur-Seine épousent la forme de deux bâtiments solitaires. Mais par leur habile implantation, ils nouent un dialogue autour d'une cour commune, la pièce fondatrice du projet, en belvédère sur un bois et un lointain. Un lieu avenant dans ce quartier enclavé, qui nous rappelle que la sociabilité s'amorce dans les interstices de l'habitat.**

Alors qu'il y a cinquante ans s'érigeaient les tours et les barres le long de la voie ferrée, le nom de la rue de l'Avenir incarnait-il sans doute la promesse d'un vivre-ensemble radieux. Celle-ci accueille en tout cas aujourd'hui les premiers logements sociaux d'une extension résidentielle priée de contribuer au renouvellement urbain du grand ensemble, et dont la coordination a été confiée à l'architecte urbaniste Philippe Panerai.

La première opération, réalisée par germe&JAM, adopte le gabarit de deux bâtiments R+4 perpendiculaires à la rue,

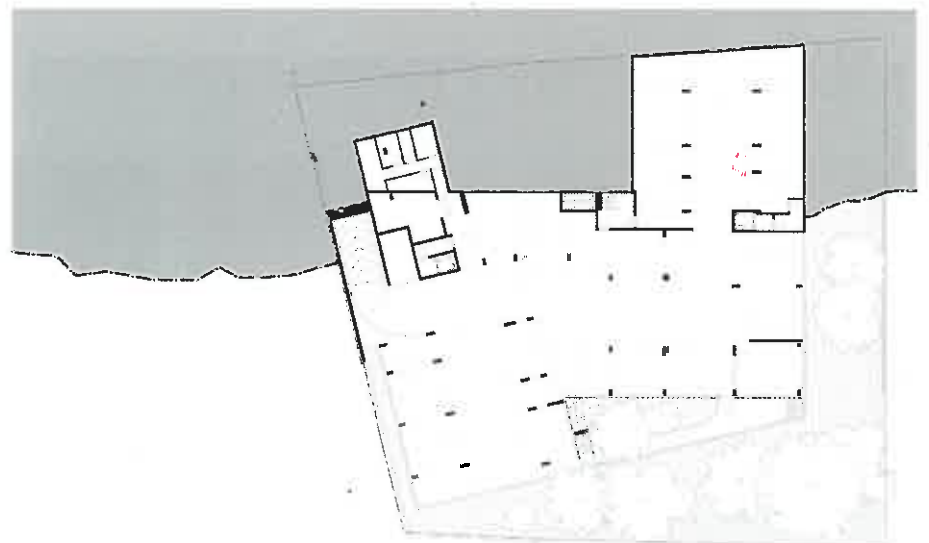
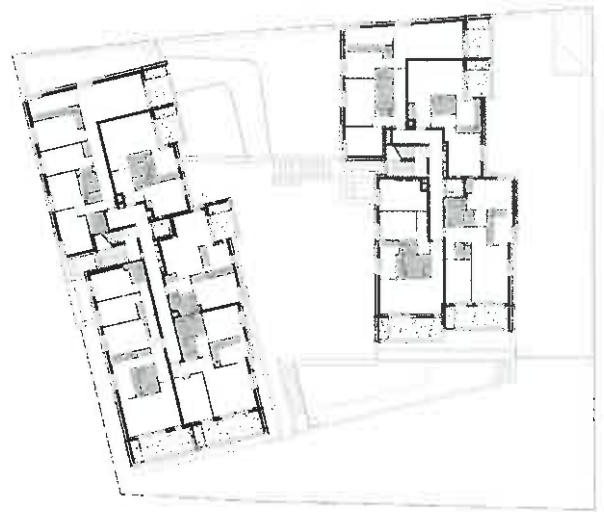
au traitement quasiment identique mis à part la couleur distinctive de chacun (enduit blanc et brique rouge). Au plan-masse de Philippe Panerai, qui suggérait une figure en équerre, l'implantation transgressive fait valoir son urbanité. Pour les architectes, ces deux objets qui pourraient apparaître solitaires établissent un lien morphologique avec les tours et barres voisines et le système de plots qu'avait proposé l'architecte urbaniste pour l'extension urbaine. En présentant leur petit côté sur rue, ils se protègent aussi de la voie ferrée qui jouxte l'opération. Surtout, cette implantation les fédère autour d'une cour centrale, cadrée précisément pour établir une perméabilité visuelle entre la rue et le paysage arboré alentour. C'est la pièce fondatrice du projet. Sa simple présence préfigure l'animation qui peut naître dans cette unité de voisinage – et le quartier – avec l'arrivée des habitants. Augmentée d'espaces intermédiaires étirés dans la profondeur de la parcelle (pourtant pas si grande), cette cour organise dans un enchaînement de seuils la progression du

public à l'intime, de la ville au logis, dans une conception qui révèle l'importance accordée à ces espaces intermédiaires pour installer un habitat serein.

#### UNE FENÊTRE SUR LE PAYSAGE

La séquence débute par le retrait d'un des deux bâtiments sur la voie publique pour dégager un préau d'entrée relié aux services (local à vélos, poussettes) ; puis elle évolue dans un jardin étroit par lequel on sinue jusqu'à la cour, en belvédère sur le bois. Un sol en brique aux couleurs chaudes, un banc adossé à un muret pour prendre le soleil (le maître d'ouvrage n'en voulait pas en raison des nuisances potentielles), il n'en faut pas plus pour esquisser une invitation à la convivialité, perceptible depuis la rue qui en est totalement dénuée. Malgré l'inévitable grille digicodée, cette placette parvient par sa mise en scène à s'inscrire avec justesse dans l'espace public. Elle assure également la distribution des parties communes : le parking à l'air libre qui en compose le socle, le jardin en contrebas et les halls d'entrée.





Page de gauche, en haut, et ci-dessus : la morphologie retenue dans le projet vise à faire le lien entre les tours et les barres de ce quartier en renouvellement urbain et sa future extension.

Page de gauche, en bas : un banc, une placette calepinée en brique, le cadre est posé pour faire de cette cour un lieu de sociabilité perceptible depuis la rue déserte.

À droite, de bas en haut : plans du rez-de-jardin, du rez-de-chaussée et du R+1. Le décalage dans l'implantation des immeubles comme les retraits et redans en façades démultiplient les orientations et les vues longues ou biaisées.



Ci-dessus : axonométrie du système distributif, de la rue jusqu'au logement et à sa loggia.

Page de droite, de haut en bas : les séquences des paliers naturellement éclairés, du hail d'entrée et du parking à l'air libre.

Ci-dessous : à gauche, le préau intégrant le local vélo et, à droite, l'accès au parking.



Elle constitue enfin un repère lorsqu'on emprunte les escaliers qui, de manière inhabituelle pour ce programme, sont amplement vitrés.

#### ÊTRE BIEN CHEZ SOI

L'attention portée aux interstices de la vie en communauté s'applique également à la vie chez soi. Le développé des façades permis par la gémellité du bâti ainsi que les redans et vantaux d'angles démultiplient les orientations des logements, étirent les vues au-delà de la cour pour échapper à certains vis-à-vis et garder le contact avec le paysage lointain. Les logements sont tous prolongés d'une loggia plein sud ou légèrement tournée vers l'ouest, conçue comme une pièce équipée, avec son store occultant et son cellier qui la tient à distance des voisins immédiats. Le barreaudage resserré des garde-corps devrait également éviter la pose ultérieure de canisses qui dénaturent nombre de bâtiments. Derrière les grands châssis vitrés, les variations typologiques déclinent plans en angle, traversant, tournant... Ce dernier s'obtient par une porte étroite, presque secrète, entre le séjour et la cuisine (toutes éclairées en premier jour) ; les autres portes, par leurs impostes vitrées, échappent aux standards habituels.

À l'évidence, les architectes ont redoublé d'efforts pour offrir des prestations qualitatives (châssis bois, brique pleine...) à ces logements. Ils ont même anticipé leur rénovation future : les encadrements métalliques des baies sont dimensionnés pour pouvoir substituer une épaisse façade en brique à l'actuel enduit en ITE du bâtiment blanc, un choix contraint par le budget. Il y a une générosité dans le dessin prolixe et minutieux des détails, qui atteint parfois ses limites dans la confrontation avec les savoir-faire des entreprises et dans les maigres financements affectés à cette production de l'ordinaire. L'entreprise a livré l'opération non sans difficulté avec dix-huit mois de retard. La démarche témoigne cependant de l'indéfectible engagement des architectes sur la question de l'habiter et des usages, même quand les conditions de la commande s'annoncent particulièrement austères. ■



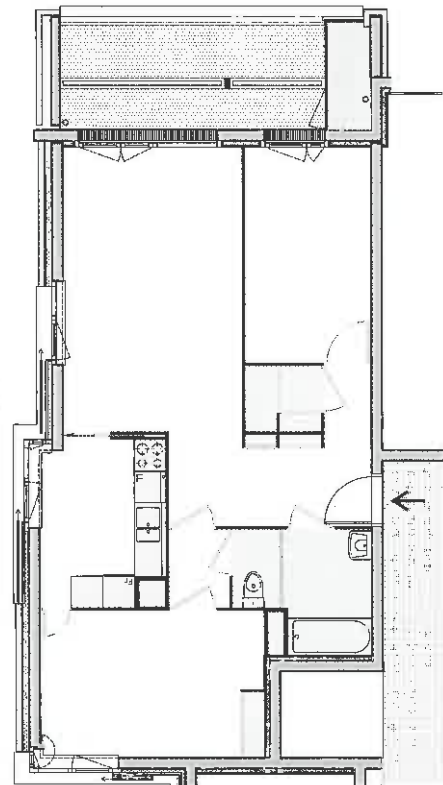


Ci-contre : détails de la loggia qui se déploie dans tous les logements. Elle est équipée d'un store, d'un luminaire et d'un cellier qui tient les voisins à distance.

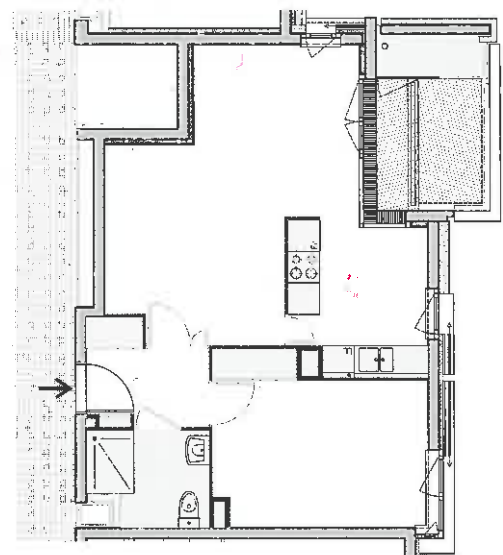
[ Maître d'ouvrage : OPH Plaine Commune Habitat – Maîtres d'œuvre : germe&JAM architecture.territoires, architectes; Axio, économie; EVP ingénierie, structure, WOR ingénierie, fluides et environnement; Pierre Pasquini, acoustique – Mission : mission de base – Programme : 42 logements collectifs sociaux et places de stationnement – Certifications : H&E profil A, RT 2012 - 10 % – Entreprise générale : Credif – Surfaces : 2952 m<sup>2</sup> SDP, 2730 m<sup>2</sup> SHAB – Coût : 4804000 euros HT, y compris VRD et aménagement extérieur – Calendrier : début de projet, 2015; livraison, 2019 ]







Plan d'un T3



Plan d'un T2

Ci-dessus : détail  
d'une fenêtre d'angle.  
Chaque logement  
est spécifique par  
les attentions qui  
lui sont dédiées.