

agence Engasser + associés

104 logements en accession et sociaux à Ivry-sur-Seine

aEa



agence Engasser + associés

104 logements en accession et sociaux à Ivry-sur-Seine

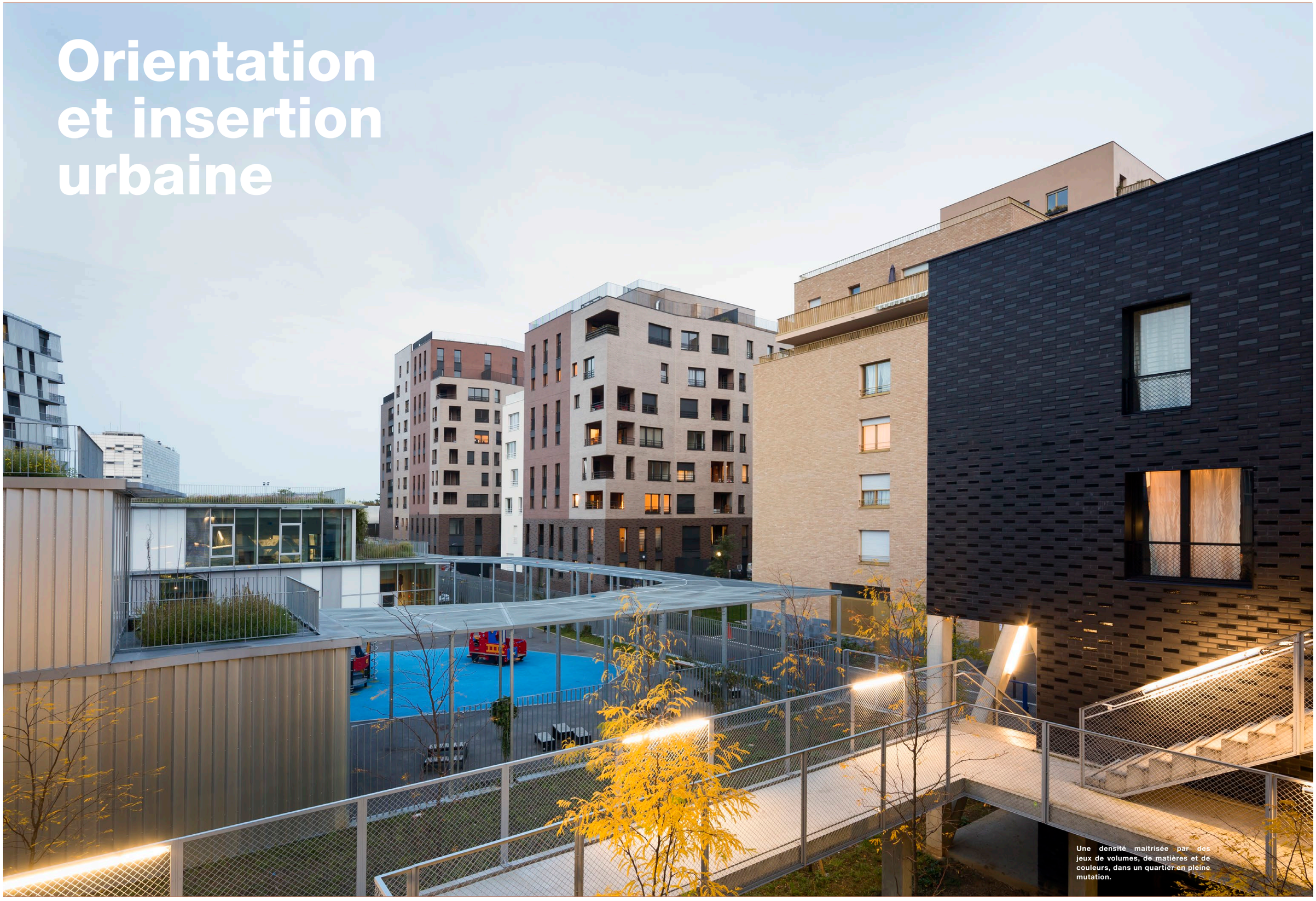
aEa



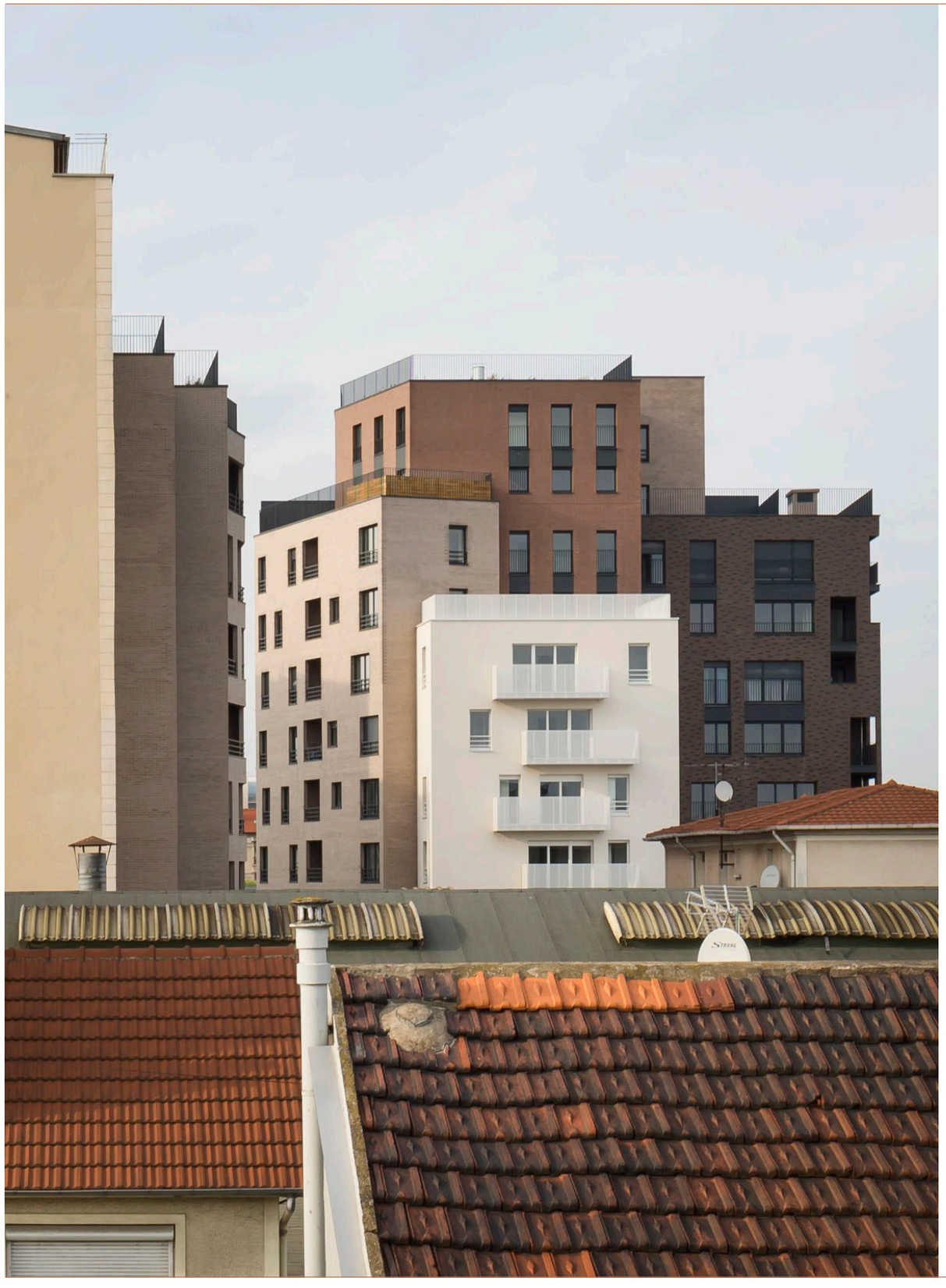
104 logements en accession et sociaux à Ivry-sur-Seine

Année	2013-2017
Lieu	Ivry-sur-Seine (94)
Maîtrise d'ouvrage	Quartus Résidentiel, OPH d'Ivry-sur-Seine (logements sociaux)
Maîtrise d'œuvre	agence Engasser & associés
BET	I+A Ingénierie (Structures) WOR (Fluides & HQE) TECS (Economie) PISCOT (Acoustique) Claire Denis (Paysagiste) Ivoire (VRD)
Entreprise	GCC Habitat
Programme	104 logements dont 64 en accession libre et 40 locatifs sociaux
Surface	6 920 m² SHAB 7 550 m² SP
Coût travaux	11.7 M € HT (1 690 €/m² SHAB)
Qualité environnementale	Qualitel et H&E profil A
Calendrier	Livré été 2017
Crédits photos	Mathieu Ducros / Michel Denancé

Orientation et insertion urbaine



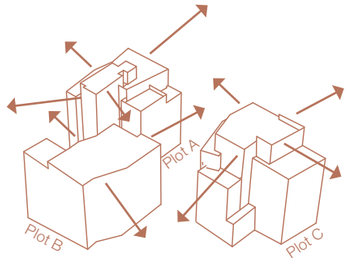
Une densité maitrisée par des jeux de volumes, de matières et de couleurs, dans un quartier en pleine mutation.



Disposition de 3 plots en quinconce et percées visuelles

Le projet se situe au 74-76 avenue Jean-Jaurès, dans la ZAC d'Ivry Confluence.
La parcelle accueille 104 logements : 64 en accession libre, 40 en locatif social ; répartis en trois plots. Un parking souterrain est commun à l'ensemble des bâtiments.
Les trois bâtiments sont disposés en quinconce pour réduire l'impression de masse, créer des percées visuelles vers le cœur d'îlot et profiter des vues sur la Seine.

Situé au cœur d'un quartier dense, le souhait était de végétaliser au maximum le projet et d'offrir le plus d'ouvertures possibles vers l'extérieur et le lointain. Deux bâtiments s'alignent le long de la venelle tandis que le troisième bâtiment habille le pignon de la parcelle limitrophe.
Le cœur d'îlot est très largement végétalisé, afin d'installer les bâtiments dans un contexte verdoyant.



Multitude de points de vue vers le lointain



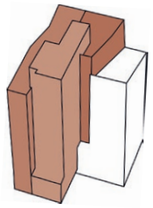
A. Bâtiment A, 34 logements en accession
B. Bâtiment B, 30 logements en accession
C. Bâtiment C, 40 logements sociaux
1. Toitures potagères
2. Toitures végétalisés
3. Bâtiments existants
4. Groupe scolaire



Fragmentation des volumes et contraste des matières

Les trois bâtiments sont décomposés en différents volumes, matérialités et tonalités afin de créer des variations d'échelle et leurs conférer des proportions plus élancées. L'épanelage en toiture et la variation des hauteurs contribuent à réduire la densité perçue. Le parement en terre cuite des façades, dont les teintes évoluent du brun vers le beige, contrastent avec des volumes en enduit blanc. Ce jeu de matière renforce cette décomposition tandis que l'ensemble des couleurs forme un dégradé élégant, qui rythme les façades.

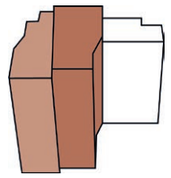
Les plots sont unifiés par des socles identiques en matière de traitement et d'apparence. Le socle est constitué de duplex, en raison du terrain situé à proximité de la Seine et inondable. Les cheminements reprennent cette même matérialité de terre cuite au sol, afin de créer une continuité avec la façade. Les baies vitrées, intégrées dans les socles sont jumelées sur deux niveaux, évoquant ainsi de grandes fenêtres urbaines.



Plot A



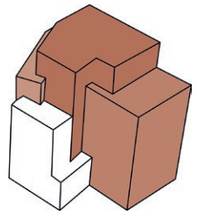
Façade Est



Plot B



Façade Sud



Plot C

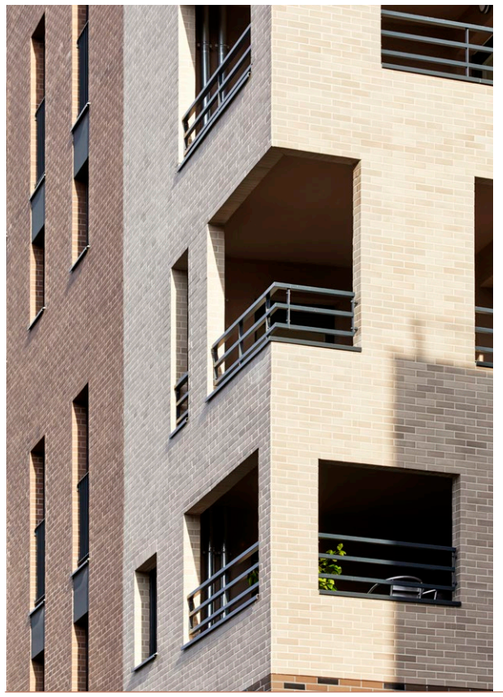
Une façade animée par un jeu de brique

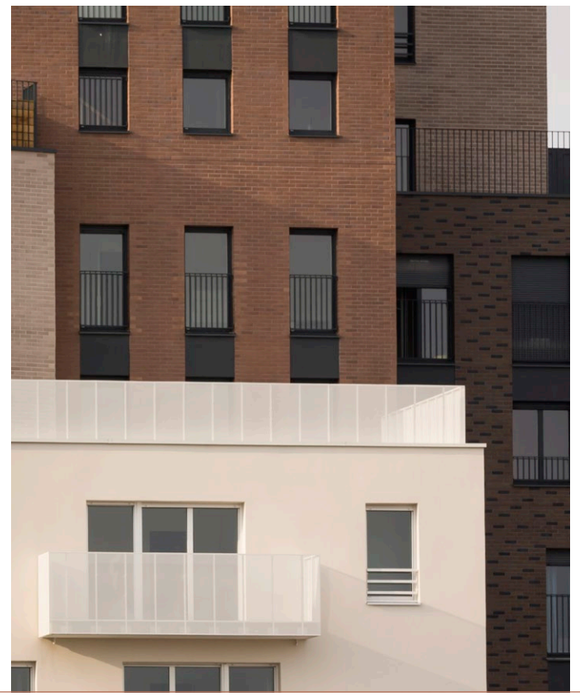
Parement en terre-cuite naturelle, aux teintes chaleureuses et aux noms évocateurs : «Havane», «Réglisse» «Silver», allant du brun au beige, du mat au brillant.

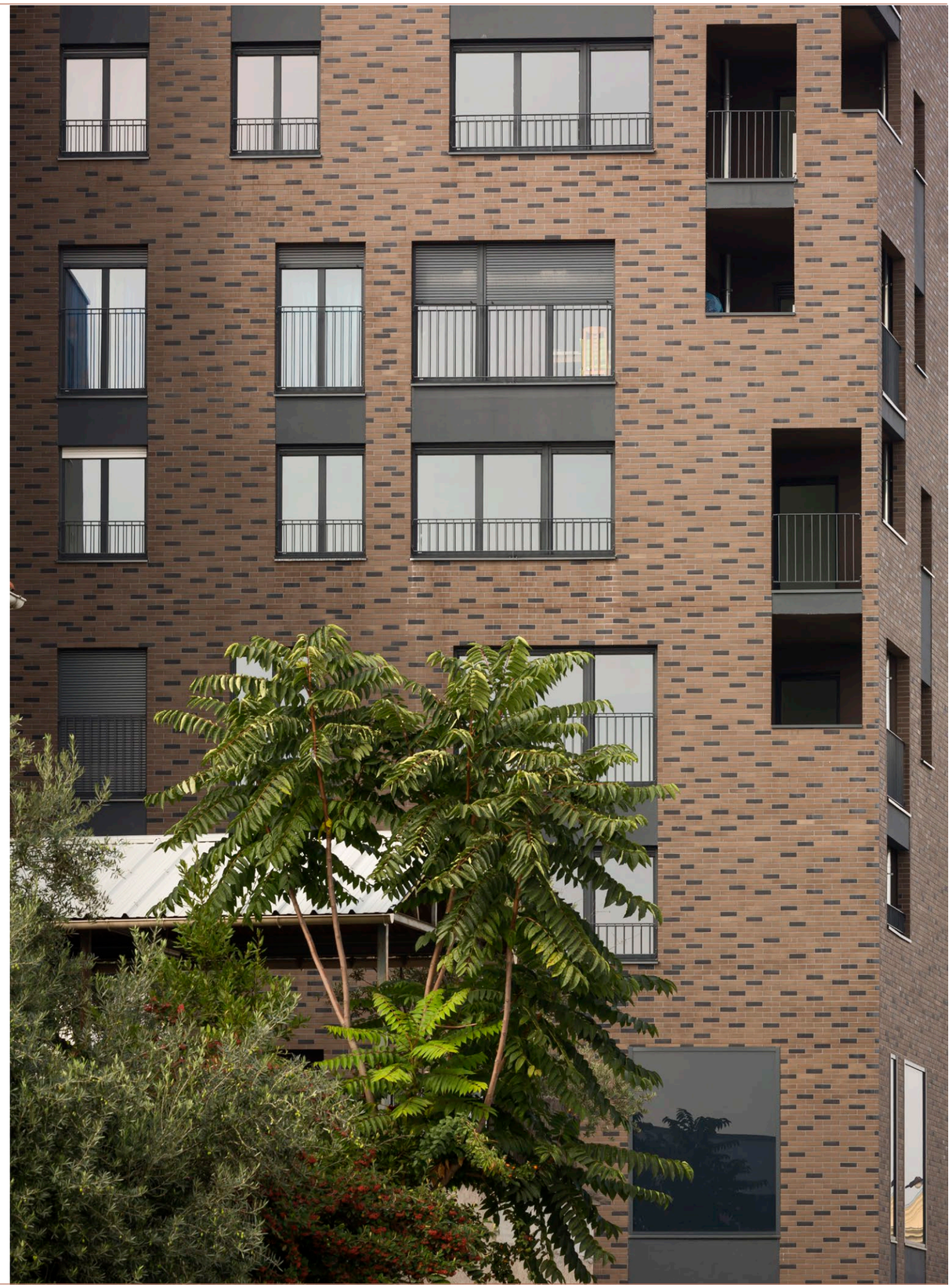
Recherche graphique et chromatique

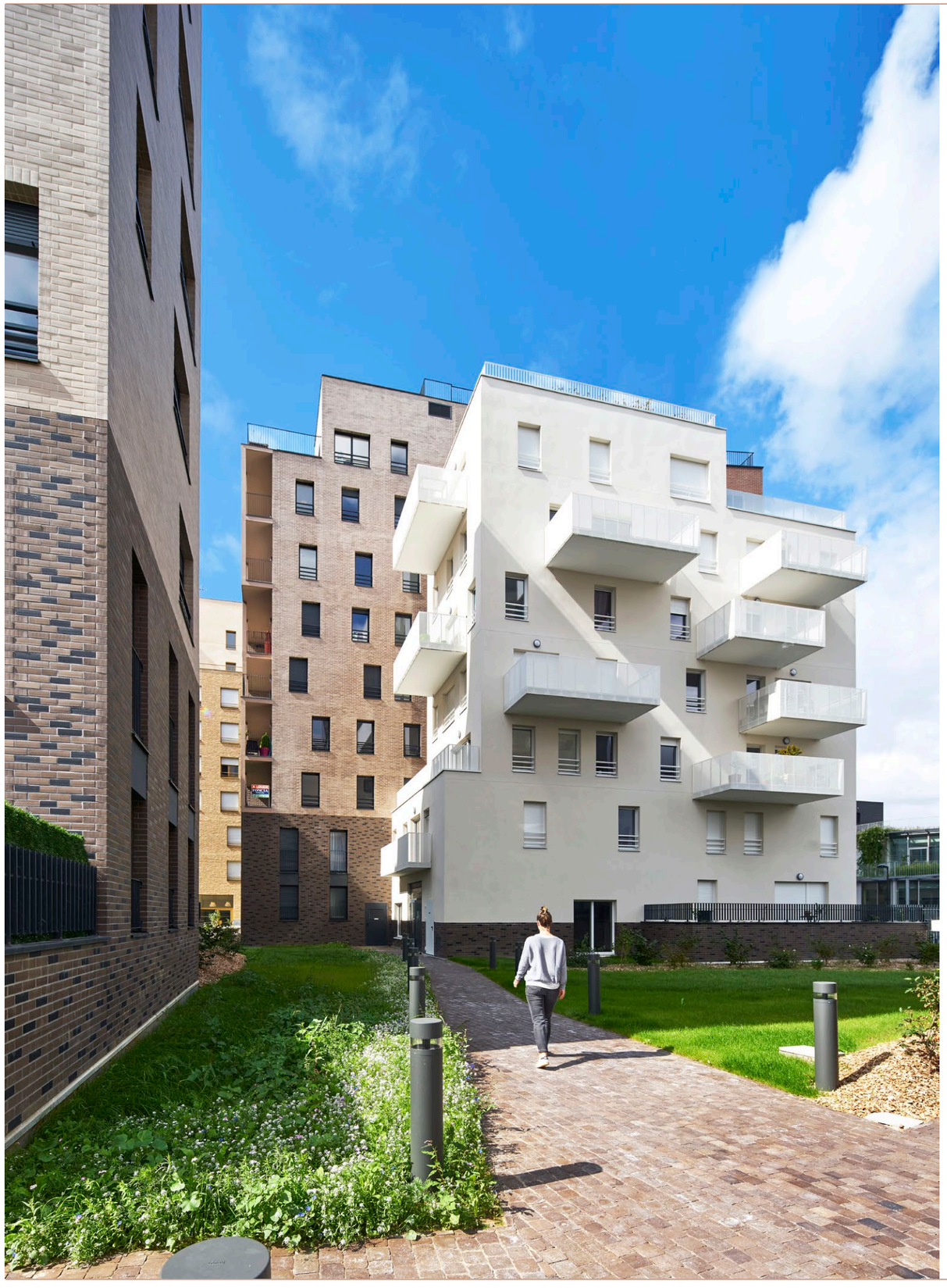
Les bâtiments sont dotés d'un parement en terre cuite naturelle de la marque Rairies Montrieux, de différentes teintes évoluant du brun vers le beige, du mate au brillant. Les couleurs brunes « Montnoir » et « Réglisse », sombres et mates, contrastent avec les nuances variables du marron « Havane » et du beige brillant « Silver » émaillé et transparent, détachant les volumes entre eux pour composer l'image d'ensemble des bâtiments. Ce camaïeu confère une identité propre à chacun des plots. Les nuisances entre les briquettes d'une même teinte, particularité de la terre-cuite, permet également d'accentuer la matière. Le choix de la pose de la brique en tableau voussure, retournés en linteaux des baies et loggias, donne l'illusion de la construction d'un bâtiment en brique pleine.

Un jeu de calepinage de briquettes sombres vient renforcer le dessin des socles. Des briques « Montnoir », représentant 20% de la surface, s'intercalent de manière aléatoire entre des briques « Réglisse » et animent ainsi la façade. Les joints entre les briquettes sont traités en gris anthracite. Ces détails et ces couleurs se retrouvent dans le traitement des halls d'entrées et des murets des jardins, jusque dans la matérialité des cheminements piétons en cœur d'îlot, constituer de pavés couleur « Réglisse », provenant également de chez Rairies Montrieux. La juxtaposition de ses éléments contribue à créer un ensemble élégant et harmonieux.



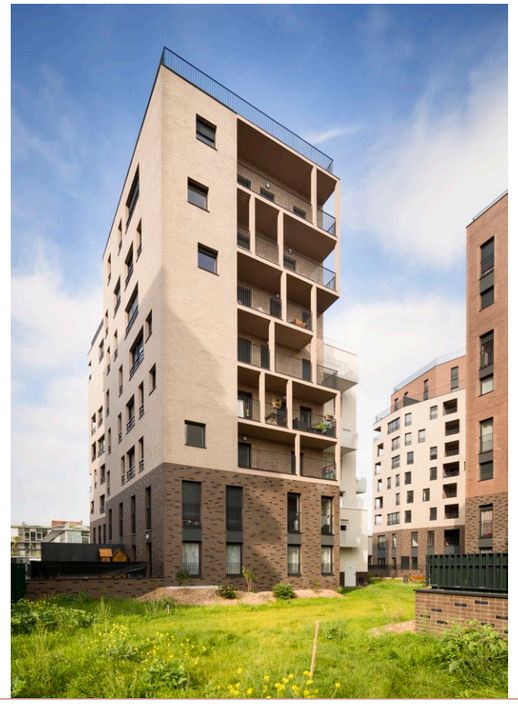


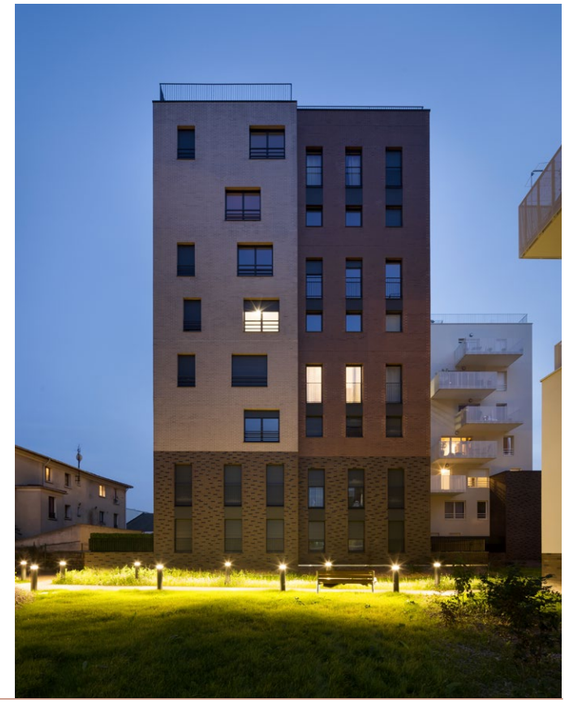




Un jardin en cœur d'îlot

Le cœur d'îlot et les pieds d'immeuble sont très largement végétalisés et arborés. Sur l'avenue Jean Jaurès et sur la venelle, un jardin pleine terre, recouvert de pelouse, constitue principalement l'alignement, ce qui permet d'apprécier depuis la venelle ou l'avenue la profondeur du cœur d'îlot verdoyant et de fondre les bâtiments dans un contexte plus végétalisé. Ces espaces verts sont continus et composés pour partie de pelouse et de prairies en pleine terre, plantés de différents massifs d'arbustes de Prunelliers, Cournouillers, Noisetiers, Baguenaudiers, Buddleias, Charmes Commun, Lilas, Troènes et d'arbres de hautes tige tels que Poirier Chanticleer et Érables. Les parties végétalisées constituées de pleine terre et de terre sur dalle, accueillent une végétation basse et de grimpantes. Les cheminements piétons en terre cuite s'installent dans ce jardin en créant des déambulations douces en pied d'immeuble.





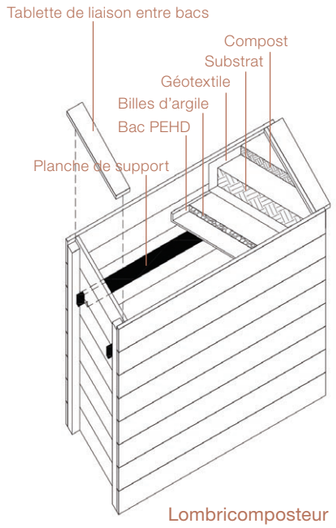
Les toitures-jardins accueillent des bacs potagers offerts aux résidents afin de profiter des plaisirs du jardinage et de l'agriculture urbaine.

Des potagers sur les toits

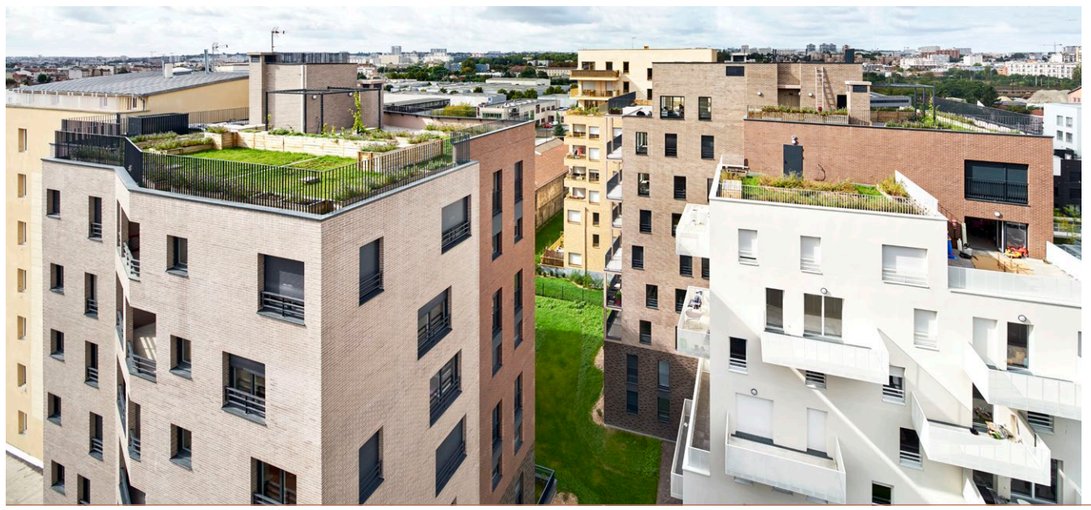
Jardins, loggias, terrasses et potagers

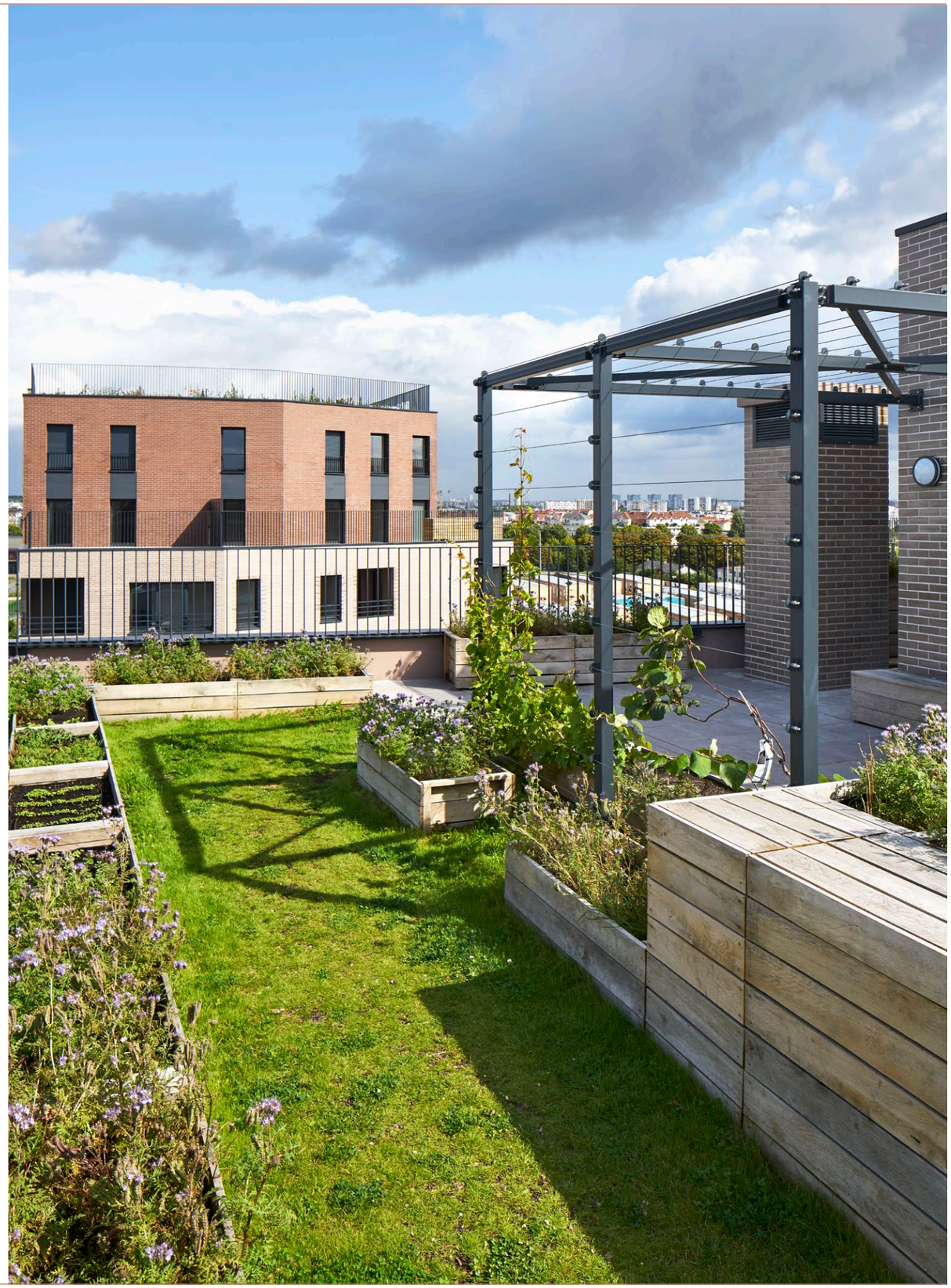
- 400 m² de potagers sur les toits
- 550 m² de toitures végétalisées
- 650 m² de surface de pleine terre
- 650 m² de surface 50 cm de terre sur parking
- 128 bacs potagers

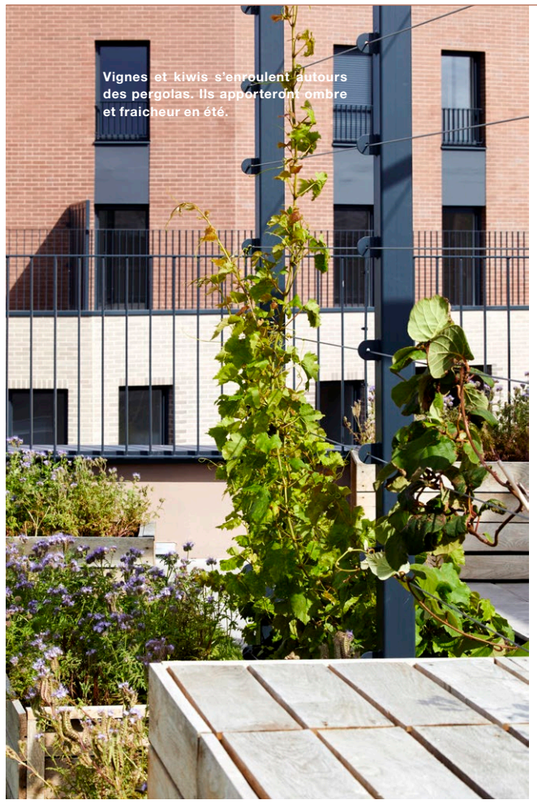
La composition des façades et des volumes permet d'offrir à tous les logements des jardins privatifs pour les duplex en RDC, des balcons, loggias ou terrasses généreuses dans les étages, donnant à la fois sur le séjour et la cuisine… jusqu'à la toiture, offerte en partage aux habitants.
Les balcons et loggias permettent une réelle liberté au niveau de l'architecture et offrent une flexibilité au niveau des percements et avancées. La façade devient ainsi un jeu subtil et sculptural de plein et de vide, d'ombre et de lumière.
Les toitures accessibles des deux plots dédiés à l'accession accueillent des potagers urbains, des jardins et des pergolas, dont les habitants peuvent bénéficier. Des bacs potagers sont installés dans ces jardins, offrant aux résidents un moyen de s'adonner aux plaisirs du jardinage et de cultiver ses propres légumes, au moyen d'une agriculture urbaine écologique, cela juste au-dessus de chez soi.
Des lombricomposteurs sont également mis en place sur les toits pour une culture organique et la création d'un nouvel écosystème.
Ces lieux favorisent également la rencontre et la convivialité entre les habitants tout en ouvrant un éventail d'usages possibles autres que le jardinage…
Au sommet du bâtiment C dédié aux logements sociaux est installé une grande toiture végétalisée expérimentale. Composée de substrat non planté, le principe de cette toiture est une fertilisation et une végétalisation naturelle par le biais de nichoirs à oiseaux, permettant l'apport de semences et d'engrais organiques.



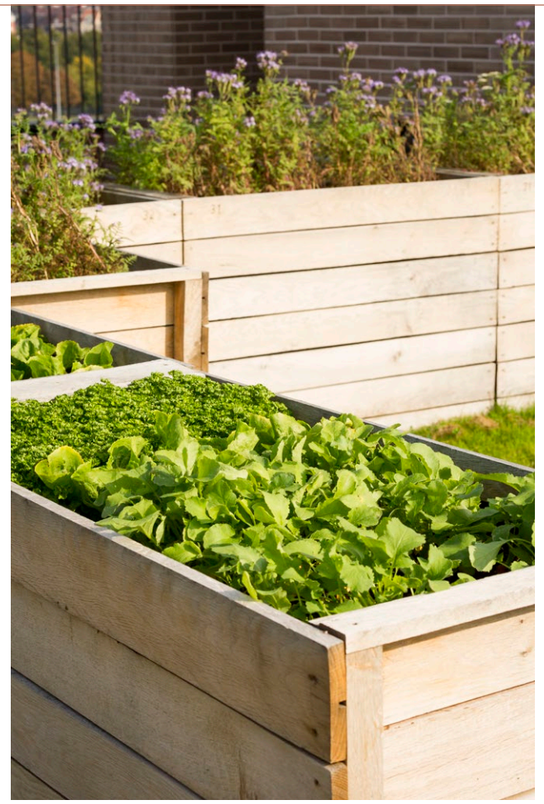
Lombricomposteur

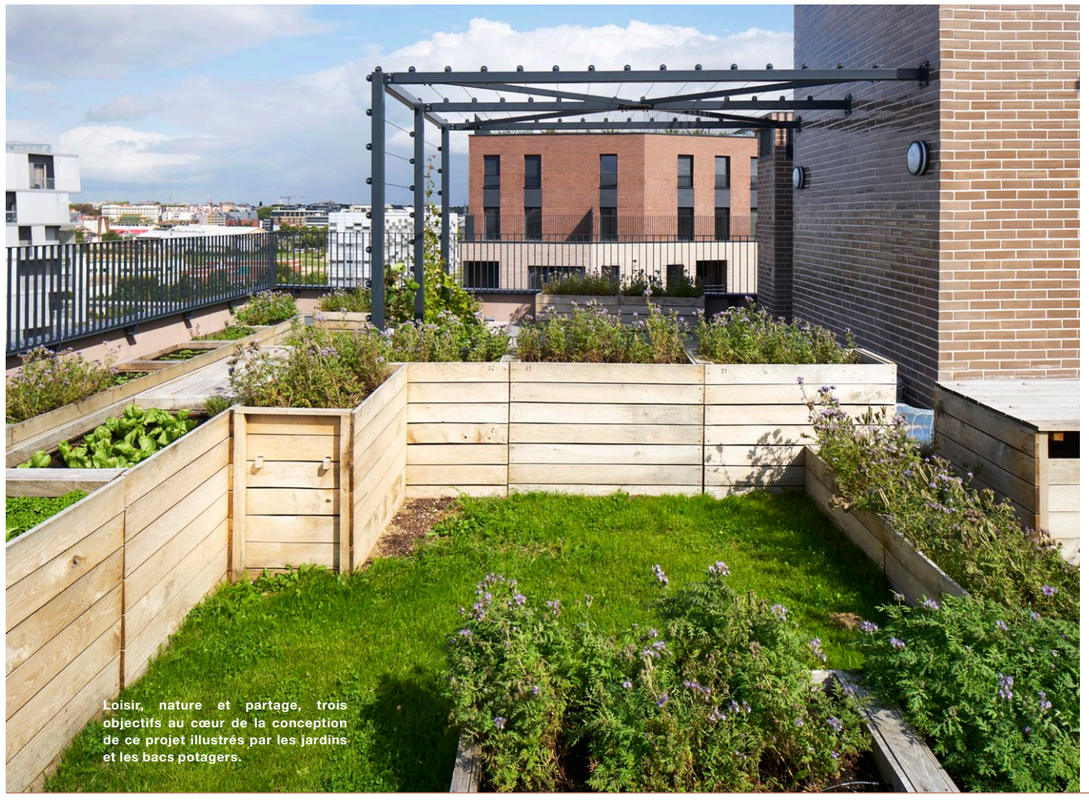






Vignes et kiwis s'enroulent autours des pergolas. Ils apporteront ombre et fraicheur en été.





Loisir, nature et partage, trois objectifs au cœur de la conception de ce projet illustrés par les jardins et les bacs potagers.



Les toitures-jardins généreuses procurent également des espaces ensoleillés, au calme, loin des rues et de la pollution, aux vues imprenables.

Créateur d’ écosystème et de convivialité



Les toitures-jardins agrémentées de bacs potagers favorisent la rencontre et la convivialité entre les habitants et créent un écosystème, en réintégrant la nature en plein cœur de la ville.

Hall sur jardin

Les halls spacieux et lumineux, reprennent les codes des façades avec un parement de briques de teintes «Réglisse» et «Montnoir» .



Ouverture vers l'extérieur et luminosité

Les usagers sont accueillis dans les bâtiments par des halls spacieux et lumineux. Véritable fenêtre sur le jardin, ils sont éclairés naturellement par de grandes baies vitrées, jouant de reflets et de profondeurs avec de larges miroirs accrochés sur les murs. Ces halls desservent tous les services annexes (locaux poussettes, vélos et poubelles…), le parking en sous-sol et les appartements dans les étages.
Les circulations bénéficient d'une lumière naturelle, dans une recherche permanente de confort mais également d'économie d'énergie.
Des plafonds acoustiques sont intégrés dans les couloirs ainsi que dans les halls afin de garantir calme et intimité dans les logements.



NIVEAU 00

1. Hall
2. Logement duplex en RDC
3. Local poussette
4. Circulation verticale
5. Jardin privatif



Double ou triple exposition

- Séjours double orientés
- Cuisines éclairées naturellement
- 920 m² de prolongements extérieurs (balcon, loggia, terrasse)

Tous les logements, du social à l'accession, sont généreux et en double, voir en triple exposition. Il est important pour un logement de bénéficier de plusieurs orientations pour favoriser l'éclairage naturel et le renouvellement de l'air par ventilation naturelle. Chaque logement possède un généreux espace extérieur donnant à la fois sur le séjour et la cuisine.

La configuration des appartements permet également de bénéficier d'une lumière naturelle dans toutes les cuisines et parfois même dans les salles de bain.
Les séjours sont le plus souvent placés dans les angles et double orientés pour bénéficier d'un ensoleillement optimal. De larges baies vitrées laissent entrer le soleil et donnent à voir les jardins et la Seine à l'Est.

Les appartements des derniers étages sont conçus sur deux niveaux. Dans une recherche de confort et d'ouverture, ces duplex s'installent sur les toitures, telles des petites maisons perchées sur les toits. Ils offrent aux occupants des pièces de vie lumineuses, triple orientés, s'ouvrant sur de très grandes terrasses privatives avec des vues dégagées sur le lointain.





NIVEAU 03

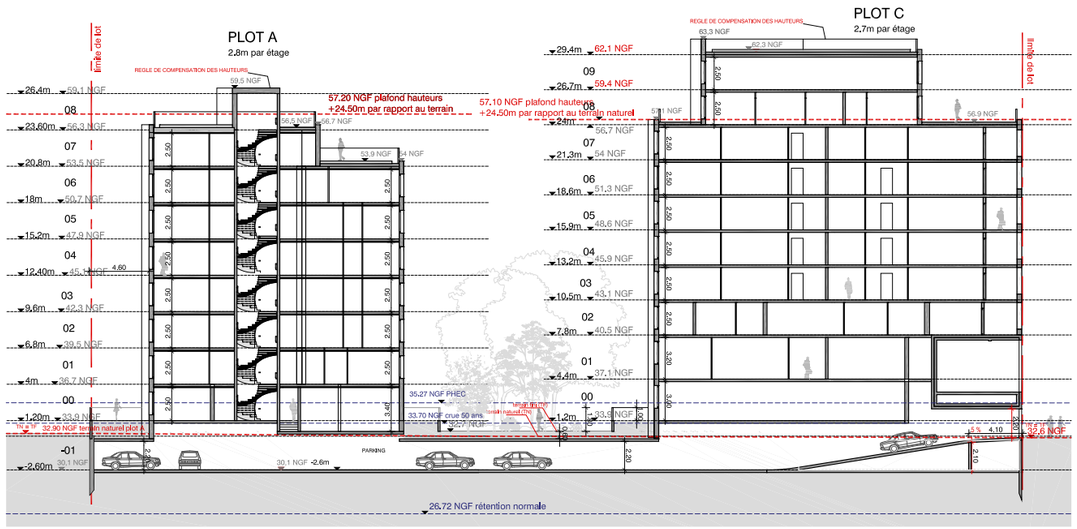
Un panorama exceptionnel

S'élevant du R+5 au R+9 les bâtiments surmontés des toitures jardins et de terrasses accessibles offrent des vues panoramiques sur les environs et les méandres de la Seine.



Construire en zone inondable

Le terrain sur lequel sont construits les 104 logements est submersible lors des crues majeures de la Seine, située à quelques mètres de là. Afin de répondre aux risques d'inondations caractérisant cette parcelle, les appartements des rez-de-chaussée ont été conçus en duplex et sousplex afin qu'une partie habitable (supérieure à 30% avec un minimum de 20 m²) soit toujours au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Un dispositif est également prévu pour que les ascenseurs ne puissent pas descendre en dessous de cette cote lors d'une crue centennale.
Profitant de cette situation particulière, chaque duplex au rez-de-chaussée s'ouvre sur un jardin privatif, accessible depuis le séjour.
Les bâtiments reposent sur un parking sous-terrain qui est inondable. Cette particularité a constitué un challenge pour le chantier, où il a fallu maîtriser la proximité de la nappe phréatique lors de la réalisation des sous-sols. Un rabattement de nappe avec pointes filtrantes a été mis en place pour la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales, dont le plancher bas est en sur-profondeur par rapport au niveau d'infrastructure du parking et a été conçu pour résister à la pression hydrostatique.



Principes énergétiques

ÉLÉMENTS DU BÂTI		Coefficient thermique R en m²K/W
Plancher bas sur locaux non chauffés	Dalle béton, sous dalle de type Ultra FM Clarté de 10 cm toute surface	3
Plancher bas sur parking	Dalle béton, sous dalle de type Flocage de 12 cm toute surface	3
Mur sur locaux non chauffés	Isolation par l'intérieur Prégymax 10 + 1,3 cm	3,4
Mur extérieur	Béton 16 cm + isolation par l'intérieur Prégymax 10 + 1,3 cm	3,4
Terrasse	Isolant Thane de 14 cm + béton 20 cm	6,1
Fenêtres et portes fenêtres	Vitrage peu émissif	Ujn = 1,2 W.m².K Uw = 1,3 W.m.K

PERFORMANCE DE L'ENVELOPPE			
	BÂT A	**BBIO = 47,3** POUR BBIO MAX = 72	**SOIT RT2012 - 34%**
	BÂT B	**BBIO = 54,5** POUR BBIO MAX = 72	**SOIT RT2012 - 24%**
	BÂT C	**BBIO = 42,6** POUR BBIO MAX = 72	**SOIT RT2012 - 41%**

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES		Consommations en kWhep/m².an
Chauffage	Raccordement au réseau + radiateurs basse-température thermostatiques	19,5
Eau chaude sanitaire	Raccordement au réseau. Eau chaude basse pression + ballon de stockage	32,5
Ventilation	Ventilation simple flux. Logements traversants	3,5
Eclairage	80% du bâtiments bénéficie de l'éclairage naturel. Eclairage basse consommation.	4

CONSOMMATIONS ÉNERGIE			
	BÂT A	**CEP = 62,1 KWHEP/M².AN** POUR CEP MAX = 69,8	**SOIT RT2012 - 11,5%**
	BÂT B	**CEP = 67,4 KWHEP/M².AN** POUR CEP MAX = 69,6	**SOIT RT2012 - 3,5%**
	BÂT C	**CEP = 58,5 KWHEP/M².AN** POUR CEP MAX = 69,2	**SOIT RT2012 - 16%**



La présence de l’eau, un challenge pour le chantier









Interview de Gaétan Engasser

par Jean-Philippe Hugron

Comment ce projet a-t-il débuté ?

Paul Chemetov m'avait associé à un projet sur lequel nous avons travaillé pendant plus de 5 ans. Il s'agissait d'une étude urbaine portant sur la transformation et l'aménagement d'un territoire du sud-est francilien réunissant les communes d' Alfortville, Choisy-le-Roi, Ivry-sur-Seine, Orly et Vitry-sur-Seine. La connaissance acquise à cette occasion a permis à l'agence Engasser + Associés de réaliser 110 logements à Choisy puis ces 104 logements à Ivry-sur-Seine.

Pouvez-vous nous décrire le contexte de cette opération ?

Ce projet d'Ivry-sur-Seine se situe dans la ZAC Ivry Confluence. Elle devait jouxter une école conçue par l'agence Chartier Dalix d'un côté et, de l'autre côté, nous devions faire face à l'usine de trai-tement des eaux. Ces deux équipements laissaient libre un horizon lointain. Nous devions logiquement prendre soin de cette chance pour ménager des vues vers ce grand paysage métropolitain.

Quelle forme donner à ce projet ?

La fiche de lot définissait une forme. Plus encore, elle nous imposait une certaine surdensité laquelle devient le propre de toute opération désormais réalisée en première couronne. Plutôt qu'un simple monolithe, nous avons souhaité travailler trois immeubles distincts eux-mêmes subdivisés en différentes unités. Cette fragmentation en micro-architectures nous permettait de dégager des vues mais aussi d'offrir, malgré la forte densité, des respirations.

Pourquoi ne pas avoir respecté une forme monolithique initialement souhaitée dans la fiche de lot ?

Le monolithe est, à mes yeux, un modèle péjoratif. La diversité architecturale répond davantage au contexte d'une banlieue composée de différentes strates. Elle est aussi une évocation du tissu architectural faubourien. En outre, la subdivision en plot permet de créer des appartements traversants mais aussi avec double voire triple orientation. Un travail de collaboration itératif avec les urbanistes a d'ailleurs permis de redéfinir et de réorienter la fiche de lot.

Le plan d'urbanisme vous autorisait-il une telle variété ?

Les règles d'urbanisme fixées par Bruno Fortier nous ont permis d'imaginer une variation dans la volumétrie de notre projet. En effet, elles offrent la possibilité de compensations : la hauteur fixée correspond à un R+7. Nous pouvions monter à R+9 à la seule et unique condition de créer un volume en R+5. Cette liberté offerte nous a permis de créer des ruptures d'échelles.

Comment travaillez-vous la forme ?

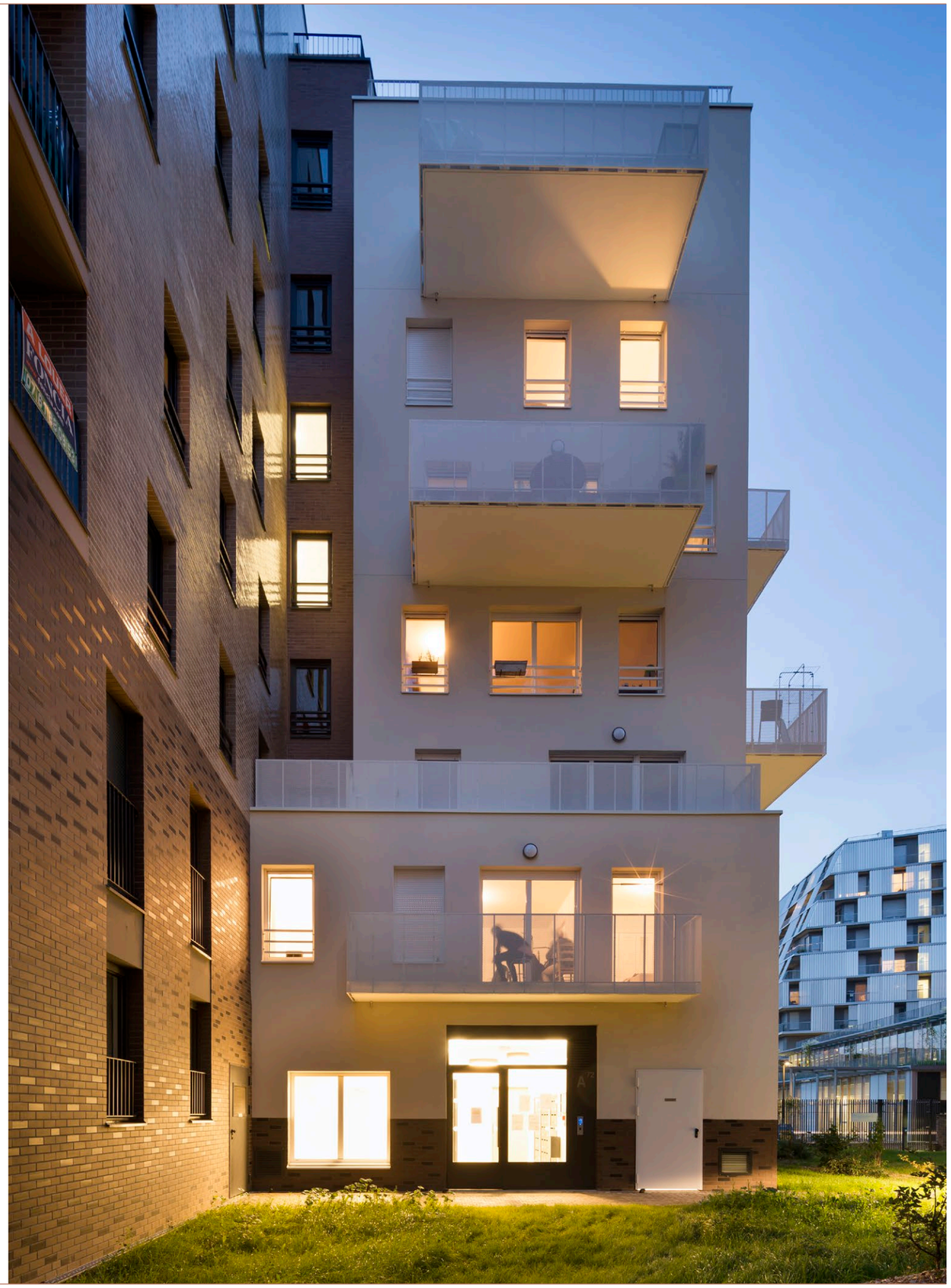
Nous aimons travailler en creux. Nous sculptons la masse afin, par exemple, d'y créer des loggias plus que des balcons. En effet, nous préférons dégager des loggias pour répondre au climat austère de Paris mais aussi pour régler des questions d'intimité et même de gestion des eaux pluviales. Un jeu de matières est également pensé pour rythmer les façades et accentuer la fragmentation des volumes.

Comment avez-vous traité les espaces verts de l'opération ?

Le plan d'urbanisme exigeait la création d'espaces verts que nous avons imaginé être des espaces de sociabilisation. Aussi, nous avons pris le parti de les pondérer mais aussi de les décliner en hauteur. Plus que des toitures végétalisés, nous avons conçu ces terrasses collectives comme autant de véritables jardins agrémentés de pergolas et de nombreux bacs potagers offerts à l'agriculture urbaine. Cette expérimentation a été pensée en collaboration avec Topager, avec qui nous travaillons depuis plusieurs années sur ces expérimentations.

Comment pensez-vous animer ces terrasses afin qu'in fine les habitants puissent se les approprier ?

Nous accompagnons les habitants de l'immeuble la première année. Pour ce faire, Topager forme une association avec les copropriétaires et les colocataires. Topager réalise ensuite un suivi et propose des formations, tous les deux mois afin que ces lieux puissent prendre naturellement vie.

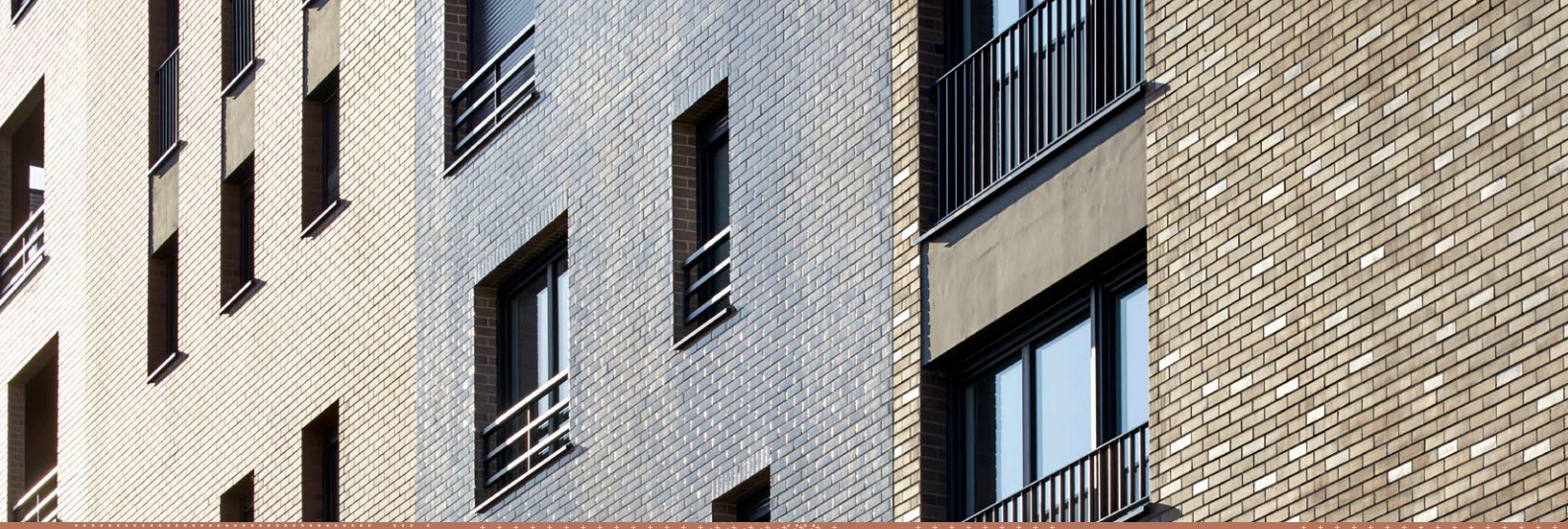


aEa

10 bis rue Bisson
75020 Paris
T 01 82 83 59 40
F 01 82 83 59 41

agence@agenceengasser.com
agenceengasser.com





Situé sur une parcelle à Ivry-sur-Seine, proche des bords de Seine, cette opération de 104 logements s'adapte aux contraintes physiques de son environnement, tout en apportant plus au programme. Composé de trois plots de logements, dont deux en accession libre et un en locatif social, le projet installe les bâtiments dans un contexte verdoyant : un cœur d'îlot paysager, des percées visuelles sur la Seine et des toitures terrasses agrémentées de jardins et de potagers accessibles à tous.

Disposés en quinconce, les trois bâtiments sont décomposés en différents volumes, matérialités et tonalités afin de créer des variations d'échelles et leurs conférer des proportions plus élancées.

Un projet dense et urbain que l'agence transforme avec brio en un habitat propice aux rencontres et à la convivialité dans un cadre bucolique.

agenceengasser.com