

RÉSIDENCE SOCIALE  
FOYER JEUNES TRAVAILLEURS  
LOCAUX ACTIVITÉS



ILLOT C2 - ZAC DE L'HORLOGE - ROMAINVILLE

# NOTICE

PHASE CONCOURS  
5 SEPTEMBRE 2024



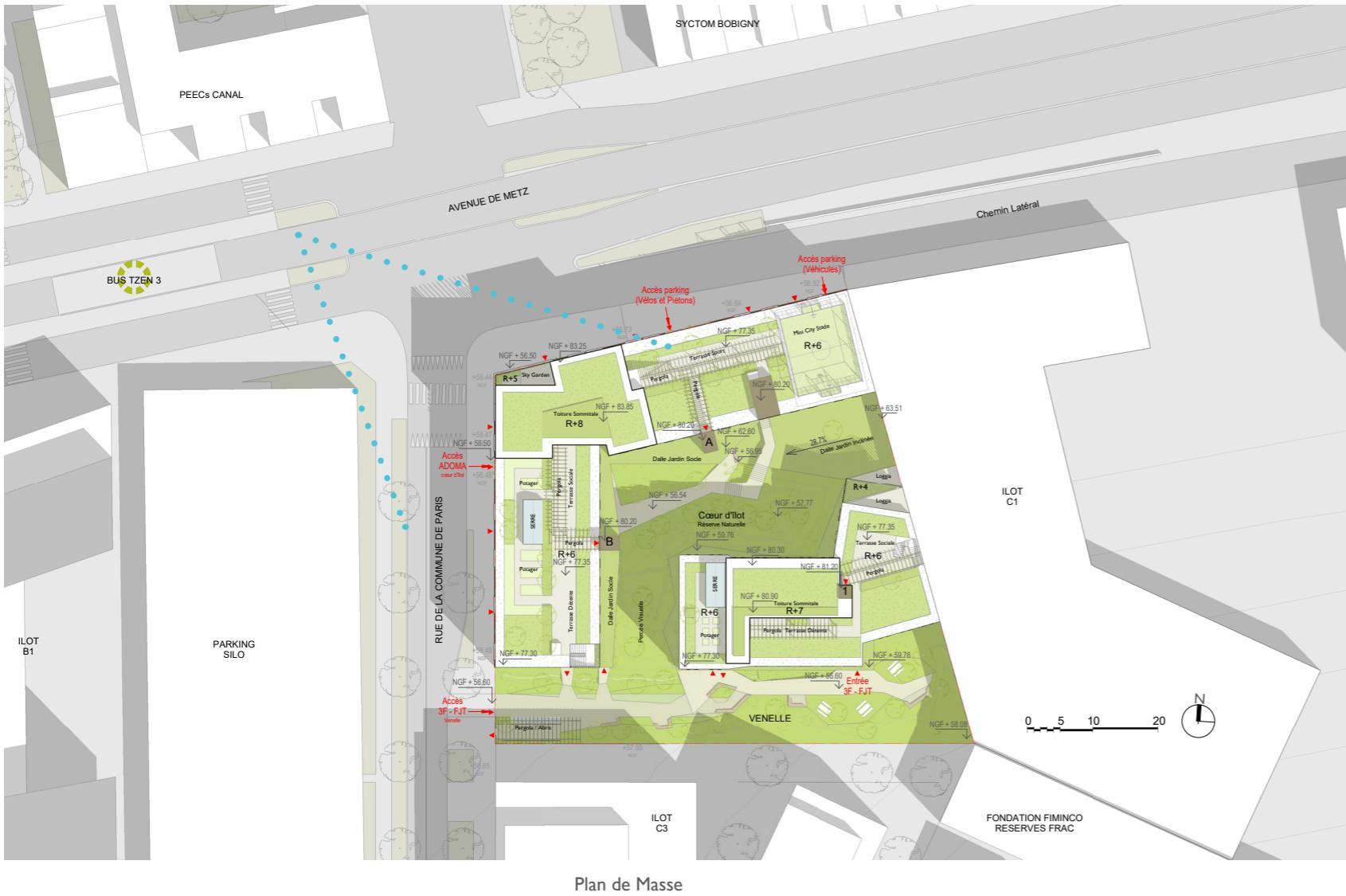
**viridis, e** (vireo),

Vert, verdoyant, jeune, frais, vif, vigoureux

atelier Vong DC  
design collaboratif  
atelier d'architecture & d'urbanisme



VONG DESIGN COLLABORATIVE  
Julie HOWARD & Sam MAYS Architectes  
47 rue de Clignancourt - 75018 Paris FRANCE  
[www.vongdc.com](http://www.vongdc.com)  
ARCHITECTE - MANDATAIRE



Vue Visage Public ViRiDiS depuis PEECs - Avenue de Metz



Croquis  
TOTEM

## INTRODUCTION

SEQUANO présente un projet immobilier innovant et ambitieux au cœur de Romainville, dans la ZAC de l'Horloge. Ce développement, véritable marqueur urbain du quartier, est constitué de trois programmes indépendants mais complémentaires :

- **Une Résidence Sociale ADOMA de 210 logements**, offrant un hébergement de qualité pour des populations diverses
- **Un Foyer pour Jeunes Travailleurs 3F**, comprenant 128 logements, destiné à faciliter l'intégration professionnelle et sociale des jeunes actifs
- **1 600 m<sup>2</sup> d'activités commerciales**, visant à dynamiser l'économie locale et à fournir des services de proximité aux résidents.

Ce projet se distingue par son implantation réfléchie : un corps du bâti principal en visage public, et un corps du bâti "écrin intérieur". Le tout formant un cœur respirant ancré dans la pleine terre, favorisant un espace de vie naturel et apaisant. Conçu comme un ensemble Vivant, nous avons nommé notre projet **ViRiDiS** (*vert, jeune, frais, vif*) réunissant les véritables qualités que nous trouvons essentielles pour ce programme :

**V**olumes Vivants - Animation, Ouvertures et Habitats diverses

**I**nspirations locales - teintes et matériaux

**R**espiration Responsable - circulation et éclairage naturel

**I**nitiative - Intégration de la nature - biotope engagé

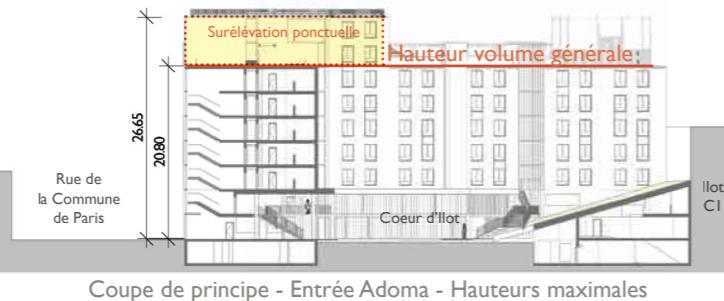
**D**ynamique – Développement Durable – Energie & eau

**I**nnovation - espaces et usages

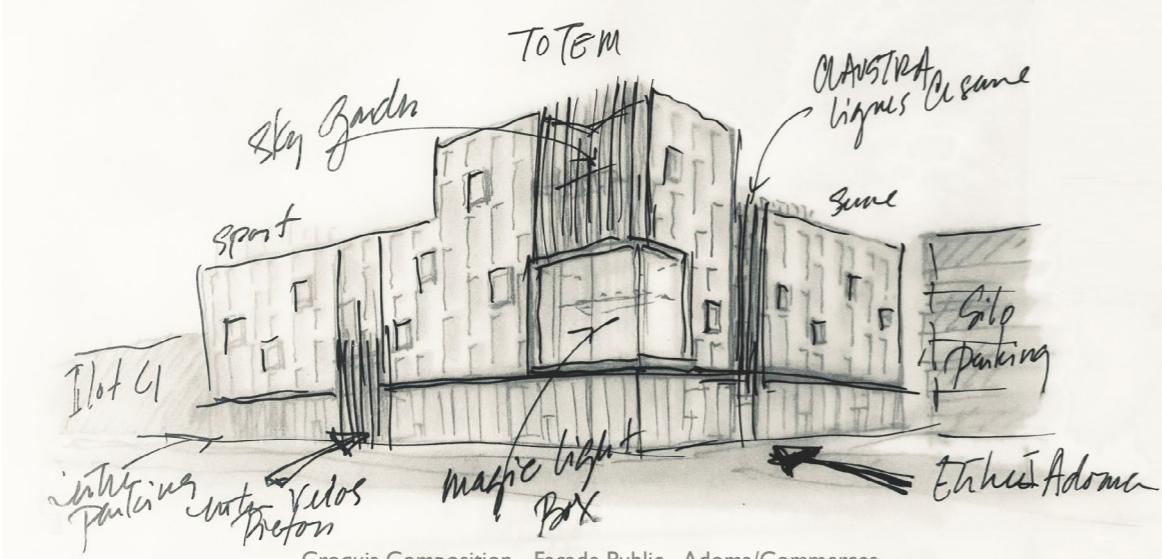
**S**tructure – Système Souple - adaptable.

**ViRiDiS** - un véritable biocénose du caractère frais, jeune et vif qui s'engage directement en dialogue avec son contexte urbain, apportant l'animation des espaces publics, offrant les espaces collectives agréables, des lieux de vie intime, le tout dans un cadre naturel favorisant la biodiversité.

Symbol de son engagement social vivant, respirant et responsable – le **TOTEM** de ViRiDiS se dresse verticalement à l'angle de l'avenue de Metz et rue de la Commune de Paris - repère urbain fort et qualitatif, tourné vers l'avenir... et en symbiose avec à la futur Pôle d'Excellence de l'Économie Circulaire et solidaire (PEECs).



Coupe de principe - Entrée Adoma - Hauteurs maximales



Croquis Composition - Façade Public - Adoma/Commerces



Hall d'entrée traversant en double hauteur - Résidence Sociale ADOMA vue depuis le cœur d'ilot



Au cœur d'ilot le volume de socle se poursuit en dalle jardin abritant les espaces communs ADOMA ainsi que les mezzanines des activités - le tout formant un périmètre végétal filtrant autour du cœur d'ilot qui se prolonge autour du programme FJT 3F. Au fond du cœur d'ilot, cette dalle jardin s'incline vers le sol, pour le rejoindre tout en abritant des zones commerces et permettre l'accès extérieur des niveaux d'Adoma en étage.

## VOLUMES VIVANTS – ANIMATION, OUVERTURE ET HABITATS DIVERSES

La volumétrie générale du projet est composée de 2 corps et textures distincts - **Rue** (Adoma/Commerces) + **Cour-Venelle** (FJT-3F) - qui s'élèvent à 5-6 niveaux soulignés par leurs **socles** respectifs des Rez-de-chaussée totalement vitrés.

Sur ces volumes de base (*hauteur < 21.50m*), chaque corps bâti est rehaussé ponctuellement (+2 niveaux Adoma et +1 niveau FJT) - conforme à la fiche du lot (*emprises inférieures à 25% des emprises au sol avec une hauteur totale inférieure à 27m*).

### COTE RUE - ADOMA / COMMERCES-ACTIVITÉS

Dans l'épannelage Avenue de Metz, cette amplification participe à l'importance du TOTEM remarquable de l'angle, pour se distinguer du Silo Parking et de la zone d'activité (ilot C1). Ce Totem introduit une verticalité composée d'un « **Magic Light Box** » creusée généreusement dans le volume surmonté d'un « **Sky Garden** ».

Pour rompre la régularité des ouvertures induites par le programme, les façades sont animées par de « **minis light boxes** » saillantes ainsi que des **encadrements doublés** verticalement qui dansent sur les façades lisses aux reflets champagne.

Pour compléter cette composition finement réglée, les **Claustres verticaux** - réservoir de biodiversité vertical - marquent les **césures, entrées et loggias creusées** dans l'enveloppe comme les lignes de forêt. Au droit du Claustra éclairant l'escalier en façade - rue de la Commune de Paris - cette césure pénètre le socle créant une **véritable faille traversante** de double hauteur vers le cœur d'ilot pour marquer le hall d'entrée de la Résidence Sociale ADOMA. Un deuxième claustra scinde le socle commerce rue de Metz au droit d'une loggia creusée dans le corps du bâti pour marquer l'entrée publique vers le parking et locaux vélos en sous-sol. Ces lignes se poursuivent en fin d'ilot pour traiter l'entrée du parking véhicules et LT.



Accès Vélos/Parking Public depuis le chemin latéral



Accès Adoma depuis la rue de la Commune de Paris

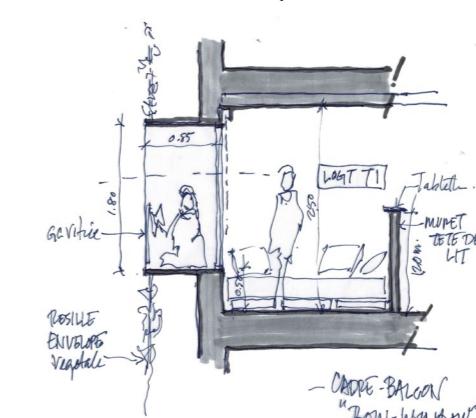
### COTE COUR-VENELLE - FOYER JEUNES TRAVAILLERS 3F

Le volume du FJT d'élève en escalier depuis l'intérieur d'ilot en contour de cœur d'ilot pour atteindre 6 niveaux + attique sur la dalle jardin débordant abritant le rez-de-chaussée. Le volume du RDC est également creusé pour ouvrir un hall d'entrée traversant et des locaux vélos l'air libre.

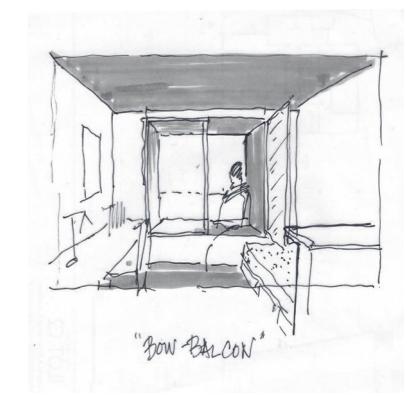
Le tout est entouré d'une resille fine de teinte champagne deportée des structures laissant entrevoir une profondeur jusqu'à la façade marqué par la mise en œuvre de cadres aux fenêtres des logements. Éléments singuliers et caractéristiques du projet, ces cadres sont des extensions de l'espace habitable.



Détail Bow Balcon - FJT



- CADRE-BALCON "BOW-WINDOW"



"Bow Balcon"

## CONTEXTE LOCALE - IMMEUBLES VOISINS



PEECs - Syctom Bobigny - Déchetterie - Image Groupe 6  
Limite Nord - Avenue de Metz



Ilot C1 (Activités - Agence Franc)+FRAC (Réserves - FREAKS)  
Limite Est - Chemin Lateral - pignons mitoyens



FRAC (Réserves - FREAKS)  
Limite Est - Venelle - pignon mitoyen



Fimino/FRAC (Réserves - FREAKS) + Ilot C3 (Logements - Wilmette)  
Pignon mitoyen (au fond à gauche) + Limite Sud sur venelle



Silo Parking + en arrière plan Ilot B1 (Bureaux - Archi5)  
Limite Ouest - rue de Chemin de Paris

## INSPIRATIONS LOCALES - TEINTES ET MATERIAUX

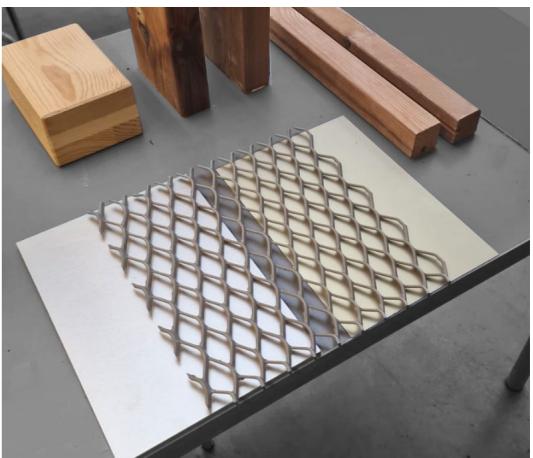
Le contexte urbain environnant actuel est avant tout hétérogène - autant de matériaux, teintes et textures que des volumes et variations d'intensité de détail architecturaux selon les différentes faces du site. Ceci est couplé par la quasi absence de biodiversité et de plantations autour du site et notamment l'austérité du pignon voisin et l'alignement nord sur l'avenue de Metz.

### ViRiDiS - Vert, verdoyant, jeune, frais, vif, vigoureux

Avec un désir de revitaliser ce site digne de son nom, la nature fait partie intégrale du projet avec sa volumétrie et densité programmatique. Son insertion harmonieuse dans le quartier, pérennité et bien-être des habitants/usagers est primordial.

Pour ce faire, nous avons adopté une **palette restreinte** des matériaux et teintes sobres et chaleureux qui se déclineront en texture, forme et échelle naturellement par rapport à leur usage, orientation et relation avec la nature :

- « **Champagne Métallisé** » - Vêture type Rockpanel (ADOMA), résilles en métal déployé thermo laqués végétalisables (FJT-3F), et lasures type KEIM des pignons et parois/détails « Signalétique\*
- « **Clair** » - Lasures béton, espaces collectives et habillages de Magic Box et mini boîtes évasées/saillantes.
- « **Gris Foncé chaud** » - (KEIM 9541, RAL 7022) Lasures façades béton, du socle et attiques, bandeaux des dalles jardins, menuiseries, serrurerie, garde-corps, saturateur bois des claustres\* et pergolas.



Vue Détail - Enveloppe ADOMA - TOTEM Angle sur Rue



Vue Détail - Enveloppe FJT - 3F  
Resille Metal Deployé - Champagne  
Encadrement saillant "Bow Balcon" privatif  
+ Menuiseries et GC Gris Foncé Chaud



Vue Détail - Claustres + Vitrages Locaux sur cour



Cadres Clairs Saillants Evasés  
Slate Building - Portland , Oregon  
Works Progress Architecture



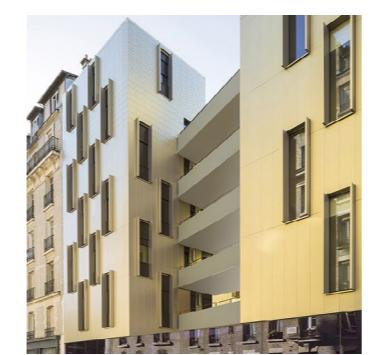
Totem / Claustres / Cadres  
Logements Place du Grand Ouest - Massy  
Atelier VongDC Architectes



Claustres - Lignes Verticaux Bois  
Ecole Maternelle Les Petits Champs Ronds - Massy  
Atelier VongDC Architectes



Fenêtres Doubles  
Résidence - Ablon-sur-Seine  
Palissad Architectures



Vêture Champagne  
Passage de Melun - Paris 19  
Gaëtan le Penhuel Architecte



Vêture Champagne - Rockpanel Metals  
Ecole Primaire de Tassche - Ardooie Belgique  
Groep III Architecten



Rockpanel Metals  
Platinum

Longueur de panneau (mm)	2500 ou 3050
Largeur du panneau (mm)	1200 ou 1250
Épaisseur du panneau (mm)	8 (Durable) ou 9 (A2)

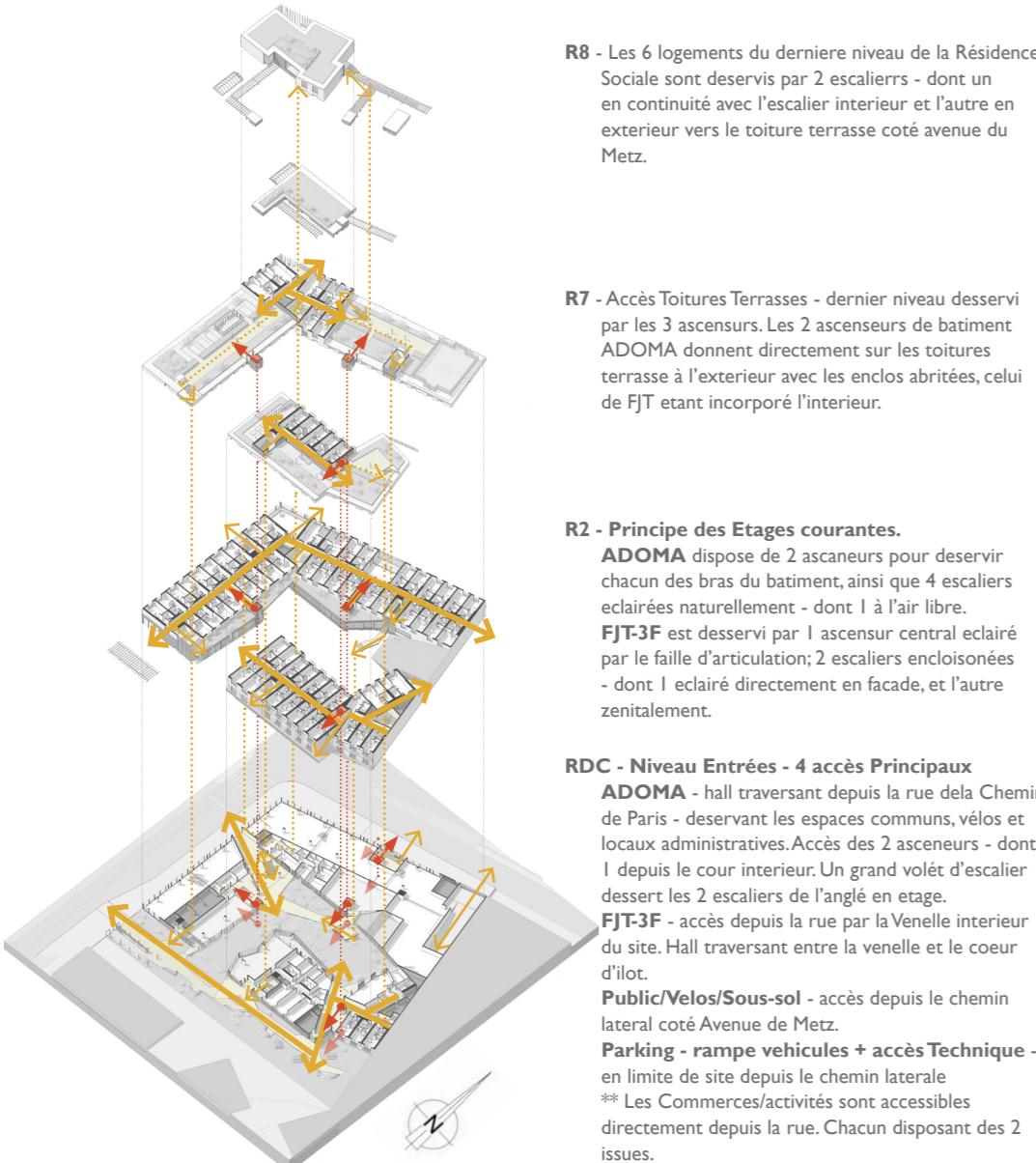
## RESPIRATION RESPONSABLE

### CIRCULATION ET ÉCLAIRAGE NATUREL

La respiration et la lumière sont des éléments essentiels dans la conception de nos projets, car ils incarnent la vitalité des espaces. La fluidité des espaces intérieurs, combinée à un éclairage naturel abondant, crée une connexion forte avec l'extérieur et son environnement végétal.

Dès l'entrée de chaque programme, les halls traversants, ouverts comme des préaux, s'élargissent vers le jardin central, invitant la lumière et l'air à pénétrer librement. Les circulations horizontales sont conçues comme des prolongements visuels de l'extérieur à chaque niveau, offrant une continuité harmonieuse avec l'environnement.

Les escaliers, placés en façade, sont dotés de larges ensembles vitrés, agrémentés de claustras et/ou de résilles végétalisées, permettant une diffusion optimale de la lumière naturelle. Les noyaux d'ascenseurs de la résidence sociale sont déportés à l'intérieur de l'ilot, intégrant des parois vitrées qui inondent les circulations horizontales de lumière naturelle, créant ainsi des espaces de vie lumineux et aérés.



## INITIATIVE - INTEGRATION DE LA NATURE

### BIOTOPE ENGAGÉE

Du sol aux toits : un paysage en strates de biodiversité

Le projet est conçu comme un paysage stratifié, où chaque niveau abrite une biodiversité unique et des usages spécifiques en fonction de sa position dans l'ensemble.

Quatre strates principales se distinguent :

- Toitures sommitales
- Toitures terrasses (R+7)
- Dalles jardins (R+1 / R+2)
- Rez-de-chaussée



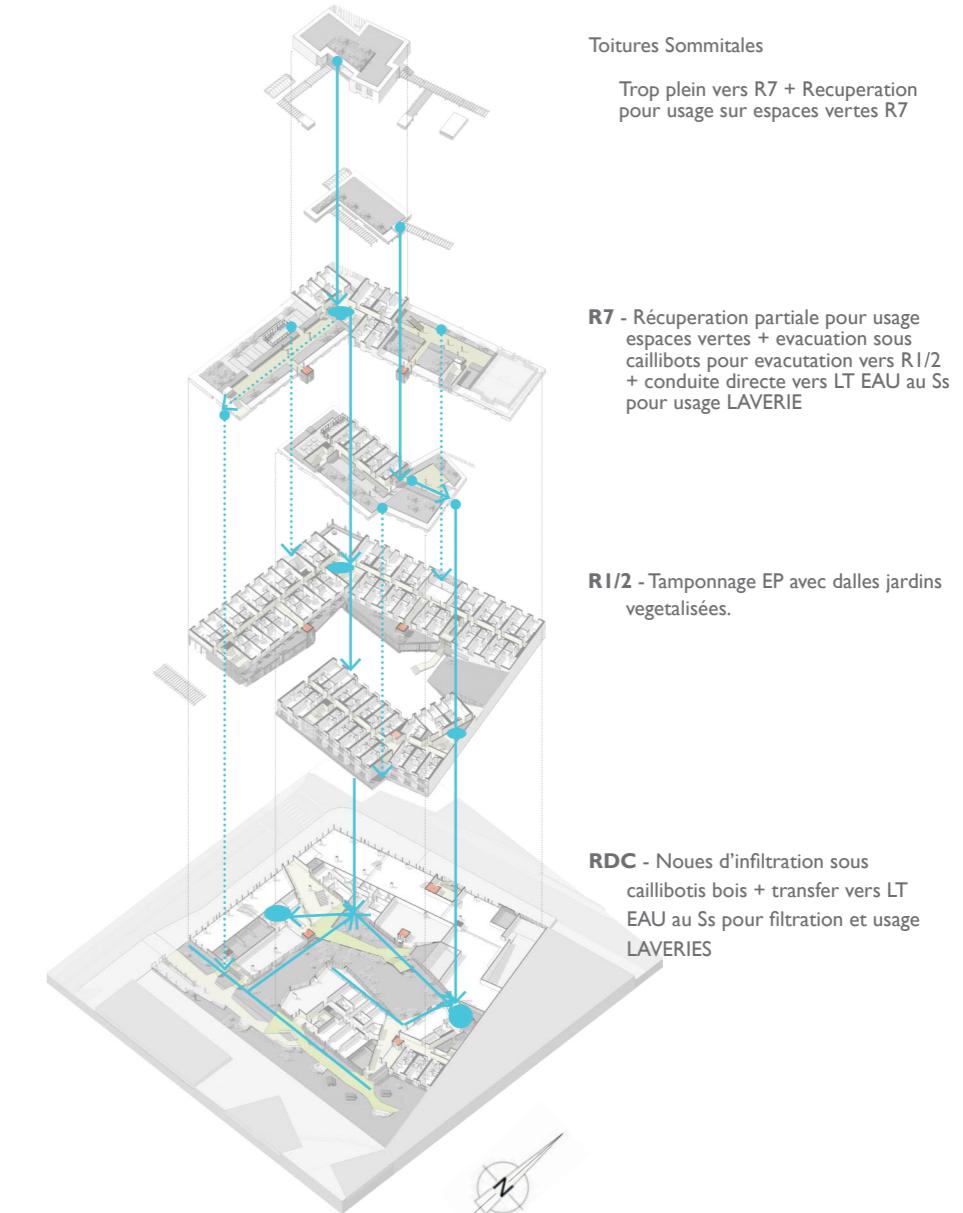
## DYNAMIQUE – DÉVELOPPEMENT DURABLE - ENERGIE & EAU

Cet ensemble, conçu pour répondre aux besoins contemporains en logement, se démarque par son approche respectueuse de l'environnement et son utilisation de technologies de pointe. La dimension environnementale occupe une place centrale dans la conception de nos projets.

Ce projet est construit selon des principes biosourcés, contribuant ainsi à la réduction de l'empreinte carbone du bâtiment, et favorise une économie circulaire et soutient l'industrie locale.

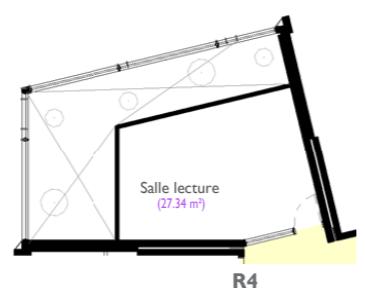
Pour le projet ViRiDiS, nous avons opté pour une production d'eau chaude centralisée utilisant des énergies renouvelables, grâce à un système de pompe à chaleur air/eau. Nous envisageons également d'explorer la récupération des calories issues des circuits de ventilation (VMC), en connectant les blocs PAC aux sorties d'air des moteurs VMC.

La gestion de l'eau est une autre de nos priorités. Un circuit de récupération des eaux usées est prévu pour alimenter les machines à laver des laveries ainsi que le système d'arrosage, réduisant ainsi la consommation d'eau potable.





MAGIC LIGHT BOX



Terrasses de Cultivation avec Serre



## INNOVATION - ESPACES ET USAGES

Nous voulons proposer une panoplie des usages/programmes complémentaires dans le cadre du projet pour optimiser les volumes et espaces créés.

La **Magic Light Box** est pensée comme un lieu collectif et de partage. Multi-fonctionnelle, elle complète le programme des espaces de rencontres du cahier des charges et offre un nouveau lieu d'échanges ouvert sur l'extérieur.

Sur les toits ensoleillées – des espaces d'usages propice à la vie plus sain, la sensibilisation et apprentissage des bonnes pratiques... les espaces pour cultiver des fruits et légumes... des zones pour l'activité sportive. Avec un mini city stade pour se dépenser et jouer collectivement.

## L'ESPACE CENTRAL EN CŒUR D'ÎLOT : UNE RÉSERVE NATURELLE

L'espace de verdure en cœur d'îlot est pensé comme une réserve naturelle, un écosystème protégé par les bâtiments qui le cernent.

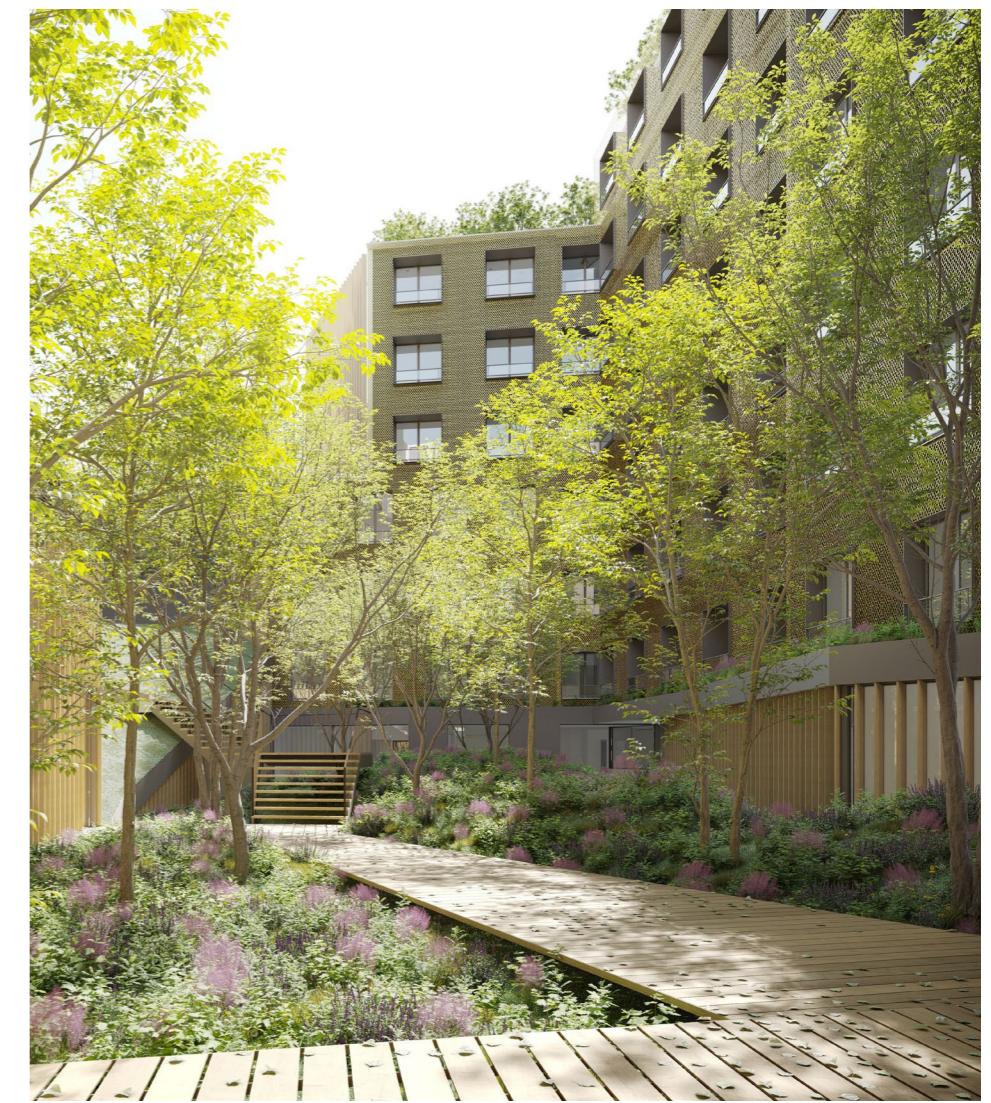
Le parcours central de desserte en son centre se matérialise par un caïebois souple et léger, qui laisse percevoir en transparence les essences végétales de la noue au-dessus de laquelle il flotte, participant ainsi au respect des exigences de surfaces de pleine terre du programme.

Cet espace central naturel et lumineux, est une respiration en cœur d'îlot pour les usagers.

La nature et les plantations l'entourent avant d'investir lentement les premiers étages des bâtiments puis les interstices laissés entre les lattis métalliques ou bien la résille comme support pour le foyer jeunes travailleurs.

Lieu d'échanges et de rencontre, le jardin du cœur d'îlot est aussi un réceptacle pour le nouveau biotope qui prendra vie dans cet espace.

Les mouvements du sol, les essences et la matérialité des façades sont autant de supports pour laisser se développer un écosystème au milieu duquel les usagers trouveront une place juste et à l'échelle des personnes.



## STRUCTURE – SYSTÈME SOUPLE - ADAPTABLE.

Une réponse innovante aux exigences de simplicité et de maîtrise de la construction

Pour répondre aux exigences de simplicité et de maîtrise de la mise en œuvre, nous proposons un système constructif modulaire avec une fabrication hors site.

Nous avons opté pour un système hybride, combinant un principe modulaire 3D avec un système en CLT (*Cross-Laminated Timber*) 2D, associé à des circulations horizontales et verticales en béton préfabriqué.

Sur la base de ce système constructif, nous avons intégré les trois types de logements requis par le programme :

- Modules T1 ( $18 \text{ m}^2$ ) : entièrement modulaires.
- Modules T1' ( $21/23 \text{ m}^2$ ) et les modules T1bis ( $32 \text{ m}^2$ ) : combinant une conception modulaire pour les pièces humides et une conception en CLT pour les autres espaces.

Ce principe hybride offre les avantages de la préfabrication des espaces cuisines et salles de bains, réduisant ainsi l'ampleur des travaux de second œuvre sur site.

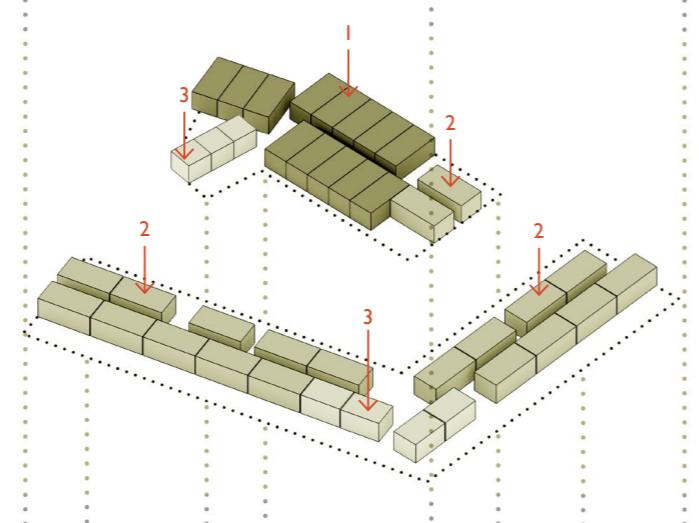
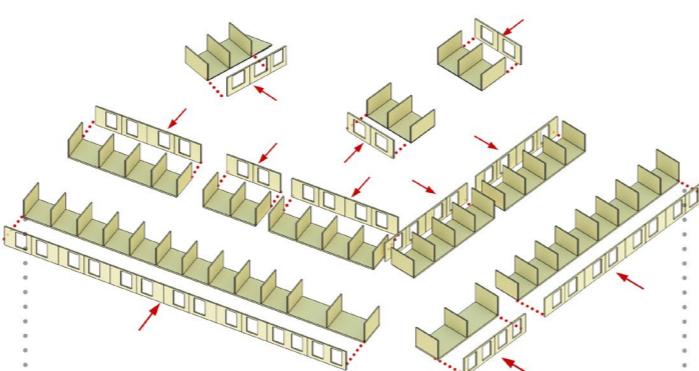
Assemblés les uns sur les autres, ces modules permettent une exécution rapide tout en garantissant une qualité irréprochable, essentielle pour atteindre les labels et performances énergétiques exigés par les nouvelles réglementations.



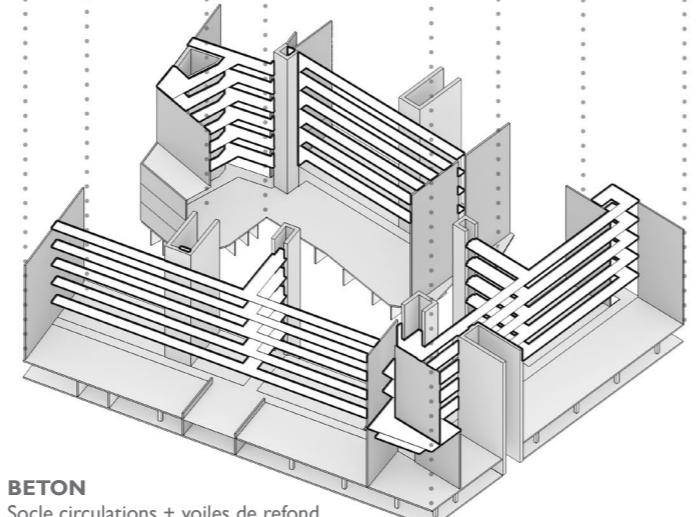
23 Logements Blvd Aribel Paris - Paris Habitat  
Structure bois CLT Modulaire / Façade en béton préfabriqué  
JKLN Jasmine Kenniche-LeNouen



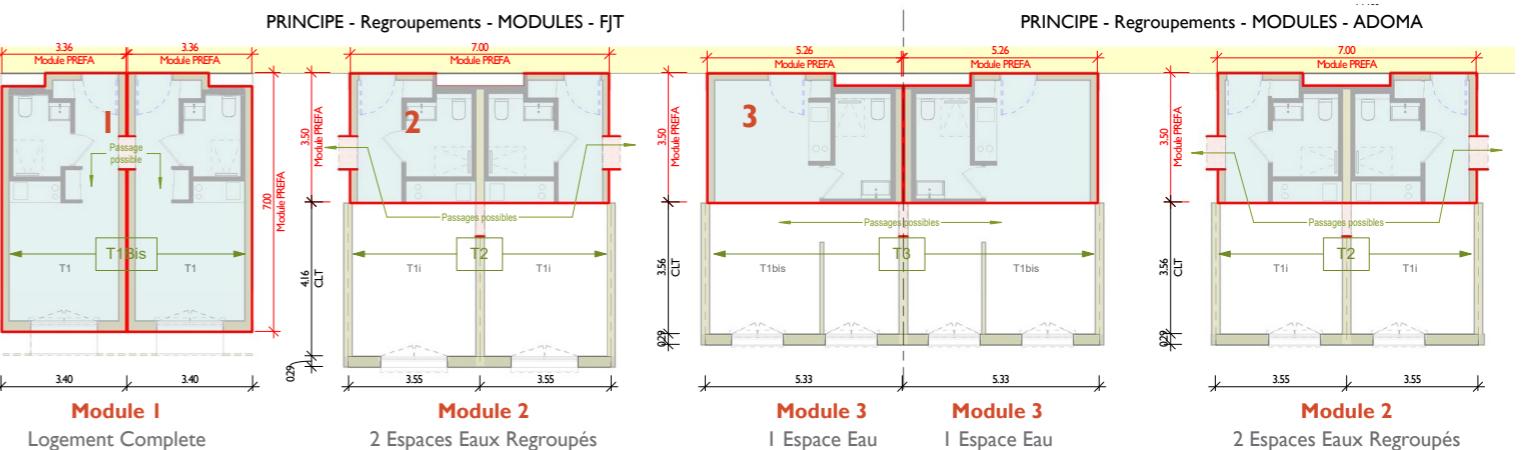
Constellation - résidence étudiant - 480 Logements - Rennes School of Business  
Construction modulaire bois / mixte structure béton (circulations/noyaux + socle)  
De l'usine de Mayer-Buildtech à la mise en place sur site.... - ACB Architectes



Constellation - résidence étudiant - 480 Logements - Rennes School of Business  
Construction modulaire bois / mixte structure béton (circulations/noyaux + socle)  
De l'usine de Mayer-Buildtech à la mise en place sur site.... - ACB Architectes



PRINCIPE STRUCTURELLE - HYBRIDE BÉTON / BOIS



## L'ADAPTABILITÉ DES LOGEMENTS : UN ENJEU CROISSANT

Les besoins futurs des habitants sont imprévisibles. Avec l'évolution rapide des modes de vie, tels que le télétravail, les familles recomposées, et la colocation, il est essentiel que la conception et la structure des projets résidentiels intègrent une capacité d'adaptation aux styles de vie à venir.

Nous avons anticipé ces changements en imaginant plusieurs scénarios flexibles permettant de combiner 1, 2 ou 3 modules pour créer des appartements T2 ou T3 sans nécessiter de lourdes interventions.

L'adaptabilité des logements est assurée par la modularité du projet – voir Plan 000-403.