



EMERIGE
EMERIGE

AVENUE LECOMTE
VILLIERS-SUR-MARNE | 94

SOMMAIRE

01 UN SITE PATRIMONIAL
D'EXCEPTION
P. **07**

02 LES GRANDES ÉTAPES
DU CHANTIER
P. **11**

03 LES
FAÇADES
P. **15**

04 LE PROJET
PAYSAGER
P. **41**

05 LES PARTIES
COMMUNES
P. **55**

06 LES
APPARTEMENTS
P. **65**

07 LES TERRASSES
ET BALCONS
P. **83**

08 « 1 IMMEUBLE,
1 ŒUVRE »
P. **91**

ÉDITO

Les logements, bureaux et commerces que nous construisons sont autant d'espaces investis chaque jour par des femmes et des hommes aspirant au bien-être, à la convivialité, à l'esthétique, à la singularité. C'est pourquoi nous faisons le choix de l'exigence dans la réalisation de tous nos programmes immobiliers neufs.

La résidence « AVENUE LECOMTE » à Villiers-sur-Marne, que nous vous invitons à redécouvrir dans ce livre de photos, est une réalisation aux matériaux nobles et pérennes dont les logements offrent de très belles prestations. Elle répond à notre quête d'exigence et de qualité, motivée par la satisfaction de nos clients, le confort des usagers de nos immeubles et notre volonté de rendre la ville plus belle.

Nous remercions les partenaires de talent qui nous ont accompagnés et ont contribué à la réussite de ce projet : Monsieur le Maire Jacques Alain Bénisti et les différents services de la ville de Villiers-sur-Marne, l'agence Jenny & Lakatos, la décoratrice Rebecca Newman, le paysagiste Ingénieurs & Paysages, l'artiste Lucile Réguerre et tous les intervenants du chantier.

Merci également à nos acquéreurs pour la confiance qu'ils nous ont accordée.

Parce que nous développons nos projets selon des valeurs de responsabilité, de rigueur, d'innovation et de partage, nous souhaitons pleinement répondre à vos attentes et sommes fiers de vous apporter un certain art de vivre au quotidien.

François BERTRAND – Président d'Emerige Résidentiel

À PROPOS

Fabriquer une ville et une vie meilleure, c'est l'ambition d'Emerige. Ce fil conducteur porté avec passion, exigence et responsabilité depuis plus de 30 ans, continue de guider notre activité au quotidien.

Premier promoteur à Paris intra-muros et cinquième en Ile-de-France, nous bâtissons chacun de nos programmes immobiliers sur une exigence partagée avec nos parties prenantes, architectes, artisans, investisseurs, usagers, élus, partenaires ou artistes avec lesquels nous cultivons une relation de confiance, dans le respect de la parole donnée.

Nos grands projets de transformation urbaine en sont les ambassadeurs. Morland Mixité Capitale et ses usages multiples au nom de l'innovation sociétale ; Beaupassage, nouveau quartier

de la rive gauche dédié au bon et au bien-être ; le projet Ordener-Poissonniers visant la neutralité carbone ou encore le futur pôle culturel et artistique de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt.

En tant qu'entreprise citoyenne, nous prenons nos responsabilités. C'est pourquoi nous sommes engagés depuis 2016 dans une démarche RSE volontariste et singulière. Mécènes militants, nous sommes convaincus que l'art a le pouvoir de rassembler les hommes et les femmes.

Cette conviction a naturellement mené l'art au cœur de nos premiers engagements sociétaux favorisant l'accès à la culture pour tous, par le biais de notre politique de mécénat, la diffusion de l'art dans la ville et de nos programmes culturels dédiés aux jeunes.



01

UN SITE
PATRIMONIAL
D'EXCEPTION

INTERVIEW



Jérôme MILINAIRE
Directeur Général Adjoint
d'Emerige Résidentiel

— **En quelques mots, pourriez-vous nous présenter l'historique de cette opération ?**

Les origines de cette opération remontent à 2016, lorsque Emerige a signé une promesse pour l'acquisition d'une partie de la propriété de la Famille Michaud à Villiers-sur-Marne plus connue sous le nom de Villa de Madame Sans Gêne afin d'y réaliser un projet s'intégrant dans le tissu résidentiel environnant. Le solde du foncier disponible devant être racheté par la Ville de Villiers-sur-Marne afin d'y concevoir un espace public en y préservant la villa et le caractère boisé et fleuri du Parc. Un Dossier Flore est déposé auprès du Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel pour la mise en œuvre de mesures conservatoires (nichoirs à chauve-souris, conservation d'arbres existants, transplantations de tulipes protégées ...) visant à préserver les qualités écologiques du site.

— **En quoi consiste le parti pris architectural de cette réalisation ?**

Tout l'enjeu de l'architecture de l'opération aura été l'insertion du projet dans un quartier déjà plein de caractère. Ainsi, le traitement des façades avec des matériaux nobles et pérennes, l'implantation de petits bâtiments isolés les uns des autres, en retrait des voies et entourés d'espaces verts accueillant des essences locales permettent de retrouver l'harmonie des pavillons voisins. Le plan masse du projet laisse une place centrale importante en pleine terre afin d'y planter des arbres de haute tige et ainsi rappeler le boisement initial de la parcelle assiette du projet.

— **Quels ont été les principaux défis de ce projet ?**

La principale difficulté de l'opération aura été l'intégration du projet et du chantier au sein d'un quartier pavillonnaire en lieu et place d'un espace naturel boisé. Il était donc nécessaire de s'adapter au tissu urbain du quartier : le projet s'est fait au plus haut sur deux étages, et il a été optimisé afin de proposer un maximum d'espaces verts. Lors des travaux, et afin de préserver la tranquillité du quartier, les livraisons se font par de plus petits camions. De plus, le projet donnant sur deux rues, il a été nécessaire d'harmoniser les façades aux constructions voisines existantes dans chacune de ces rues.

— **Selon vous, quel est l'apport d'une œuvre d'art au sein d'un ensemble résidentiel ?**

L'œuvre de Villiers se situe directement sur le portail permettant ainsi de créer un lien entre le cœur de la résidence et le quartier environnant. L'œuvre représente une multitude de feuilles, un mur végétal qui vient refléter les espaces boisés environnants et la flore du quartier. Une œuvre d'art dans un immeuble résidentiel permet d'installer l'art au plus près de chacun. Par ce biais, Emerige permet aussi de mettre en avant le travail et le talent de nombreux artistes encore méconnus du grand public. J'ajouterai qu'avoir une œuvre d'art au sein de sa résidence, permet de créer un sentiment d'appartenance plus fort à celle-ci, les habitants pouvant s'identifier à travers l'œuvre arborant leur lieu de vie du quotidien.

“ Tout l'enjeu de l'architecture de l'opération aura été l'insertion du projet dans un quartier déjà plein de caractère ”





02

LES
GRANDES ÉTAPES
DU CHANTIER

DÉCLARATION DE L'OUVERTURE DU CHANTIER



DÉMARRAGE DES TRAVAUX

Mai 2019

ACHÈVEMENT DES TRAVAUX



FIN DU GROS ŒUVRE

Septembre 2020

2020

Mars 2020

FIN PLANCHER BAS RDC



2021

Janvier 2021

MISE HORS D'EAU / HORS D'AIR



Octobre 2021

Octobre 2021

INSTALLATION DE L'ŒUVRE D'ART





03

LES
FAÇADES

“ Un ensemble résidentiel qui se compose de 5 bâtiments de faible hauteur au sein d'un quartier familial situé entre Paris et Marne-la-Vallée ”

Nom de l'opération : AVENUE LECOMTE

Adresse : 22, avenue Lecomte

Architecte : Jenny & Lakatos

Paysagiste : Ingénieurs et Paysages

Architecte d'intérieur : Rebecca Newman

Artiste : Lucile Réguerre

Surface : 5891 m² SDP

Programmation : 101 logements au total

LIVRAISON : OCTOBRE 2021





“ Une réalisation qui s’inspire de l’architecture traditionnelle des hôtels particuliers des bords de Marne ”

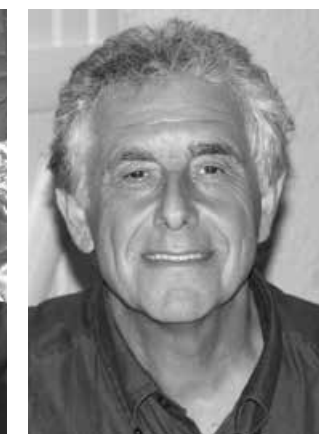




LE MOT DE L'ARCHITECTE



Carole JENNY



Michel LAKATOS

« Cette opération se situe sur une partie du terrain de la propriété Michot sur lequel se trouve un hôtel particulier dit « la villa de Madame Sans-Gêne » à l'architecture remarquable ainsi qu'une Folie (maison individuelle). Cet ancien hôtel particulier va être réhabilité pour accueillir une résidence d'artistes et un centre de loisirs d'été pour les enfants de la ville.

Le terrain se situe dans la partie Nord du quartier Centre-Ville de Villiers-sur-Marne, quartier à caractère résidentiel marqué et à dominante d'habitat individuel, remarquable par la qualité générale de son bâti et de ses espaces verts. Les voies sont bordées d'alignements d'arbres. Les maisons sont entourées de jardins. Un des principaux objectifs a donc été de conserver cette qualité et cette forte identité paysagère.

Afin de s'intégrer dans ce tissu remarquable et prolonger la qualité urbaine et architecturale existante, les 102 logements projetés sont répartis en 5 petits bâtiments collectifs d'une vingtaine de logements chacun, de formes variables et à l'échelle des grandes maisons bourgeoises du quartier. Ces bâtiments sont implantés dans un parc arboré et en

retrait des voies et des limites séparatives afin d'entourer les constructions par de généreux jardins. Cette implantation a également pour avantage de ménager des transparences et des percées visuelles à travers l'ensemble de l'opération et vers le parc public prévu par la commune dans l'Espace Boisé Classé.

Chaque petit bâtiment est subdivisé en séquences façon maison individuelle, afin de créer un effet de Bourg traditionnel, renforcé par l'emploi d'éléments architectoniques traditionnels typique de la région « bord de Marne » tels que les façons de colombages, encadrements de baies, chainages d'angle, bandeaux etc. Les matériaux mis en œuvre sont nobles et pérennes (pierre meulière, brique, enduits épais, bois, métal, etc.). Des signaux urbains jalonnent ce paysage grâce à des façons de tourelles en sur-hauteur rappelant ceux de la Folie ou de l'hôtel particulier.

La quasi-totalité des logements profite d'orientations variées ainsi que d'espaces extérieurs généreux. Ces espaces prolongent les logements vers le cœur d'ilot paysager et les jardins privatifs bordant les rues. »







“ Les façades sont classiques et rythmées par des fenêtres à intervalle régulier ”





“ Un parti pris architectural qui s'exprime à travers une grande diversité d'écritures et de matériaux ”









“ Meulières, colombages, briques et parements de pierre blonde, toitures à la Mansart en ardoise et toits de tuiles à pente sont autant d'éléments qui caractérisent cette réalisation atypique ”





04

LE PROJET
PAYSAGER

“ Une résidence tournée vers la nature
qui abrite un îlot de verdure préservé ”

LE MOT DU PAYSAGISTE

« Le projet a été pensé en fonction du contexte arboré du parc voisin. De nouvelles ambiances paysagères ont été créées pour se fondre avec son environnement direct et valoriser les éléments architecturaux existants.

En outre, l'aménagement des espaces favorise la végétation et la création de cheminements agréables et de placettes. Des essences issues de l'écosystème et des végétaux du Bassin parisien ont également été privilégiés afin de permettre leur développement dans de bonnes conditions. »

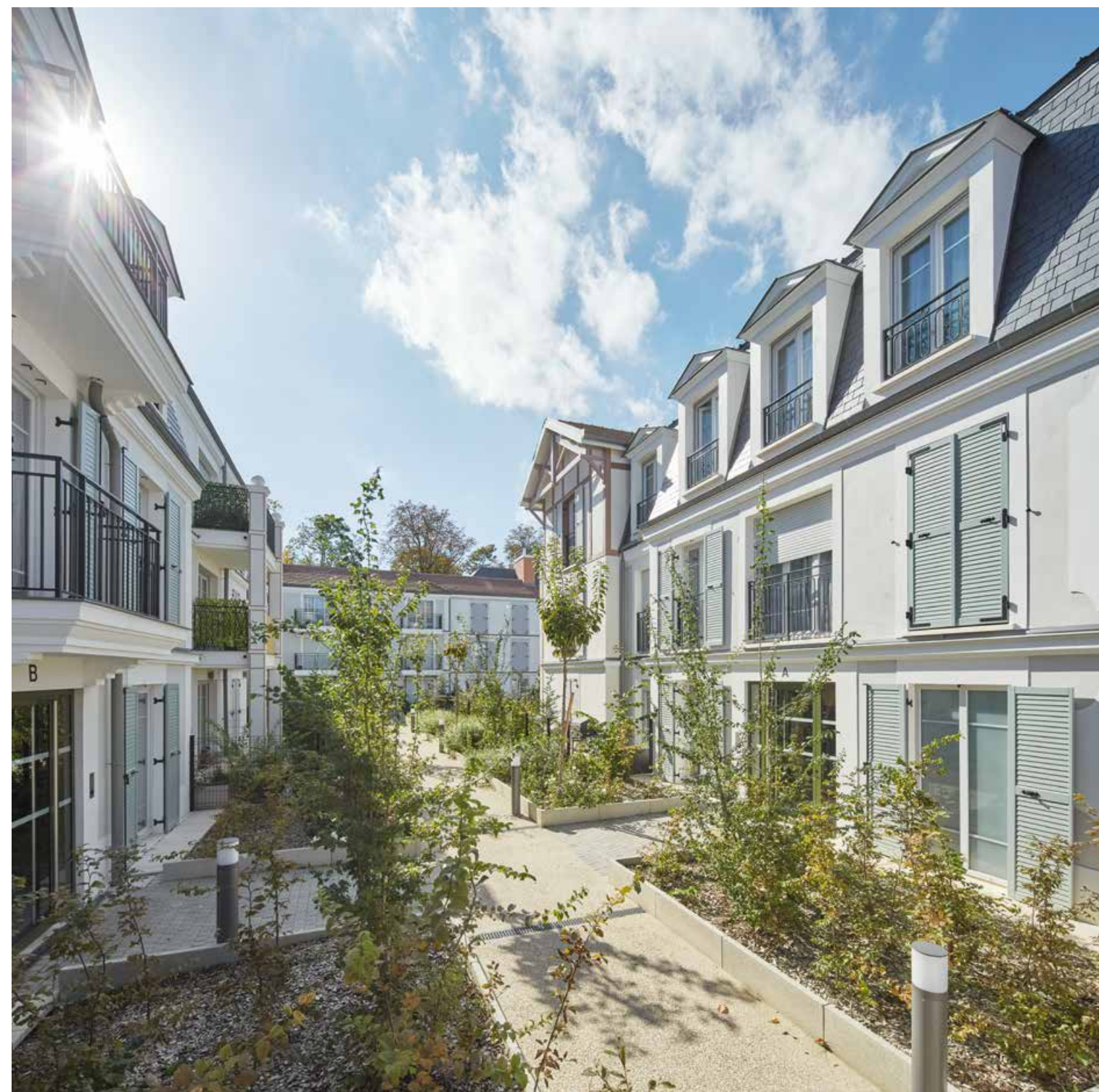
INGÉNIEURS ET PAYSAGES

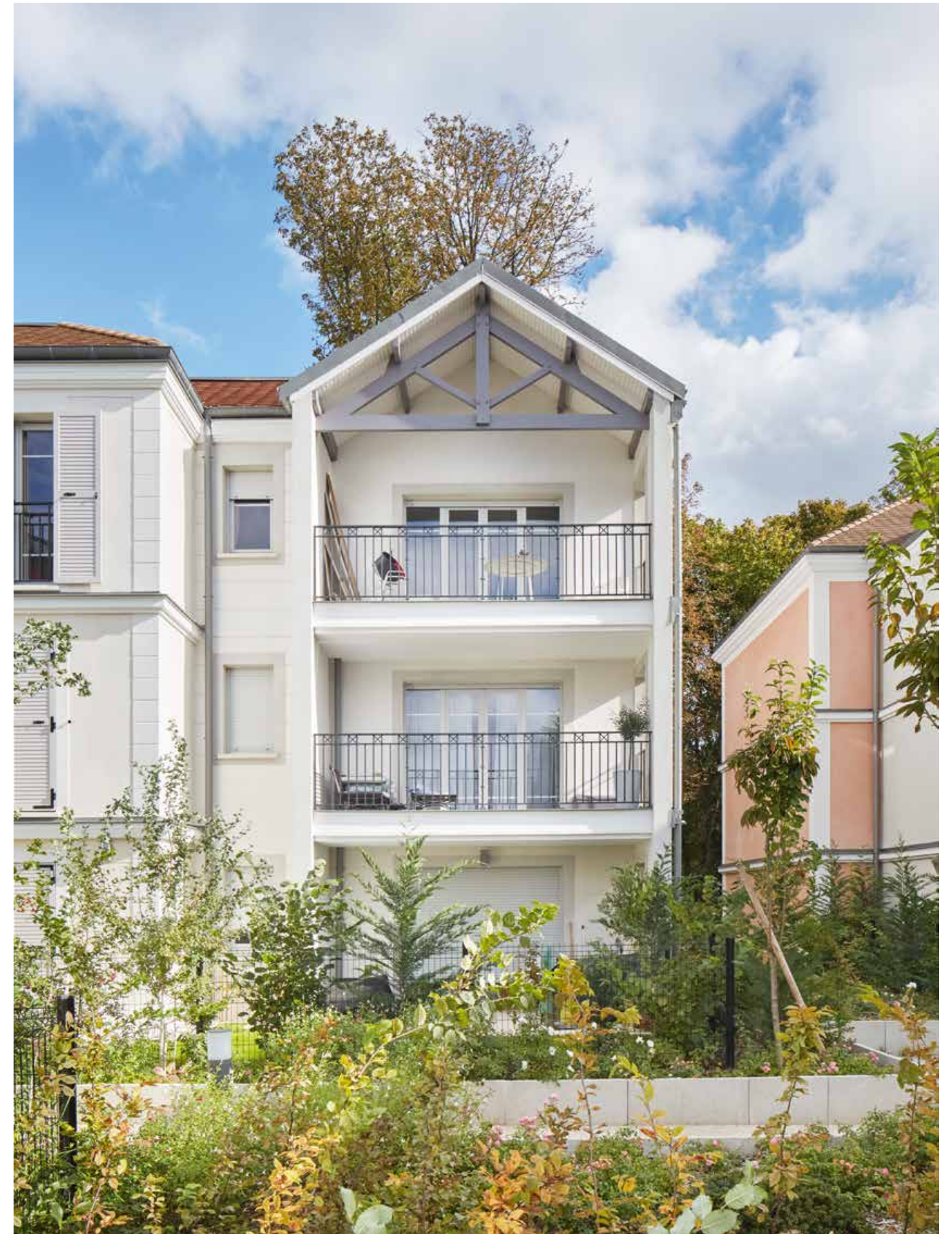


- **Engazonnement** : 1 770 m²
- **Prairie fleurie** : 131 m²
- **Arbre** : 76 unités
- **Haie taillée** : 1 712
- **Boule de buis** : 11
- **Mélange arbustif** : 608
- **Mélange de vivaces et couvre-sols** : 472
- **Mélange de couvre-sols de sous-bois** : 1 755
- **Mélange de bulbes** : 300



“ Les allées piétonnes arborées
offrent un cadre naturel harmonieux ”

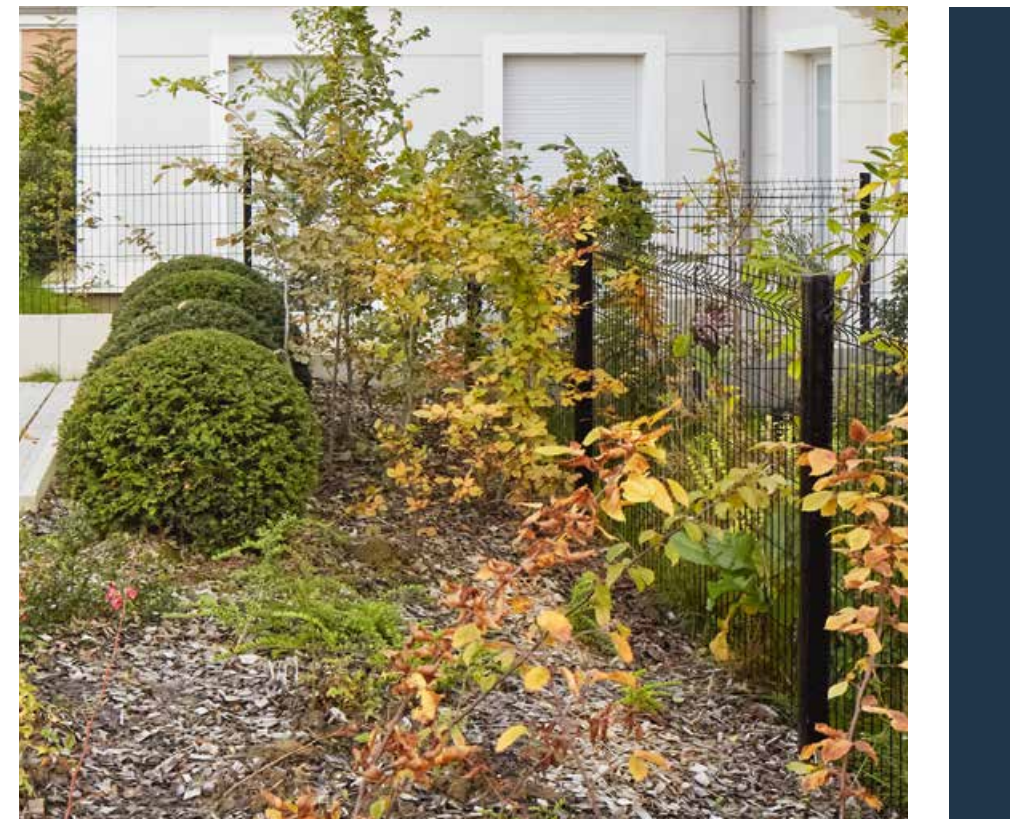
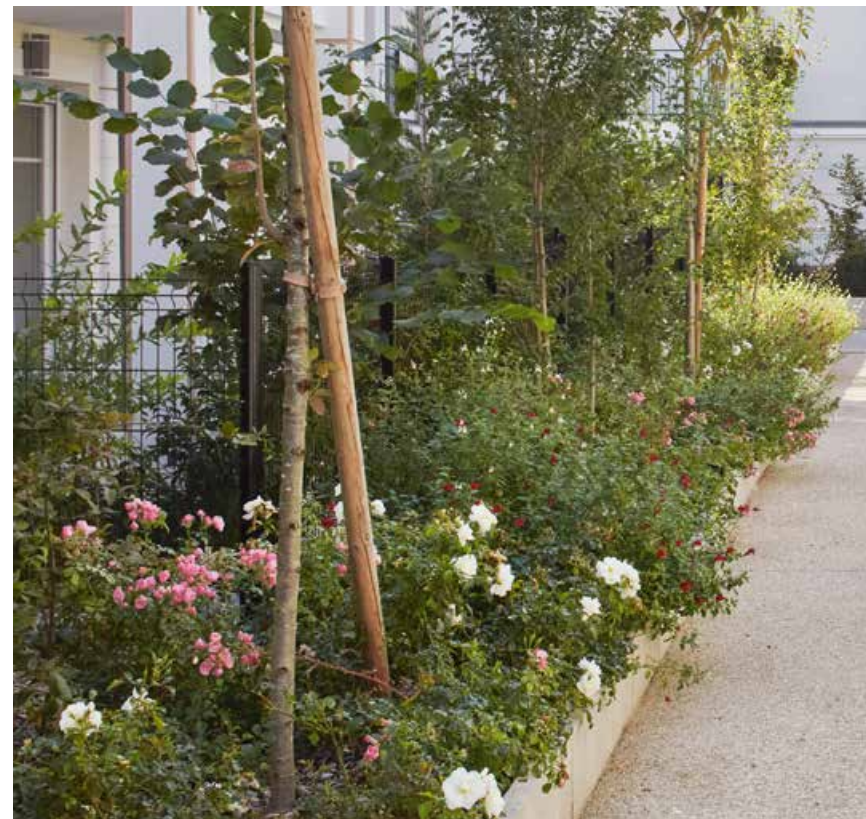








“ Une riche palette végétale composée d'arbres aux essences variées et de plantes vivaces ponctuent les espaces partagés et les jardins privatifs ”





05

LES PARTIES
COMMUNES

LE MOT DE LA DÉCORATRICE



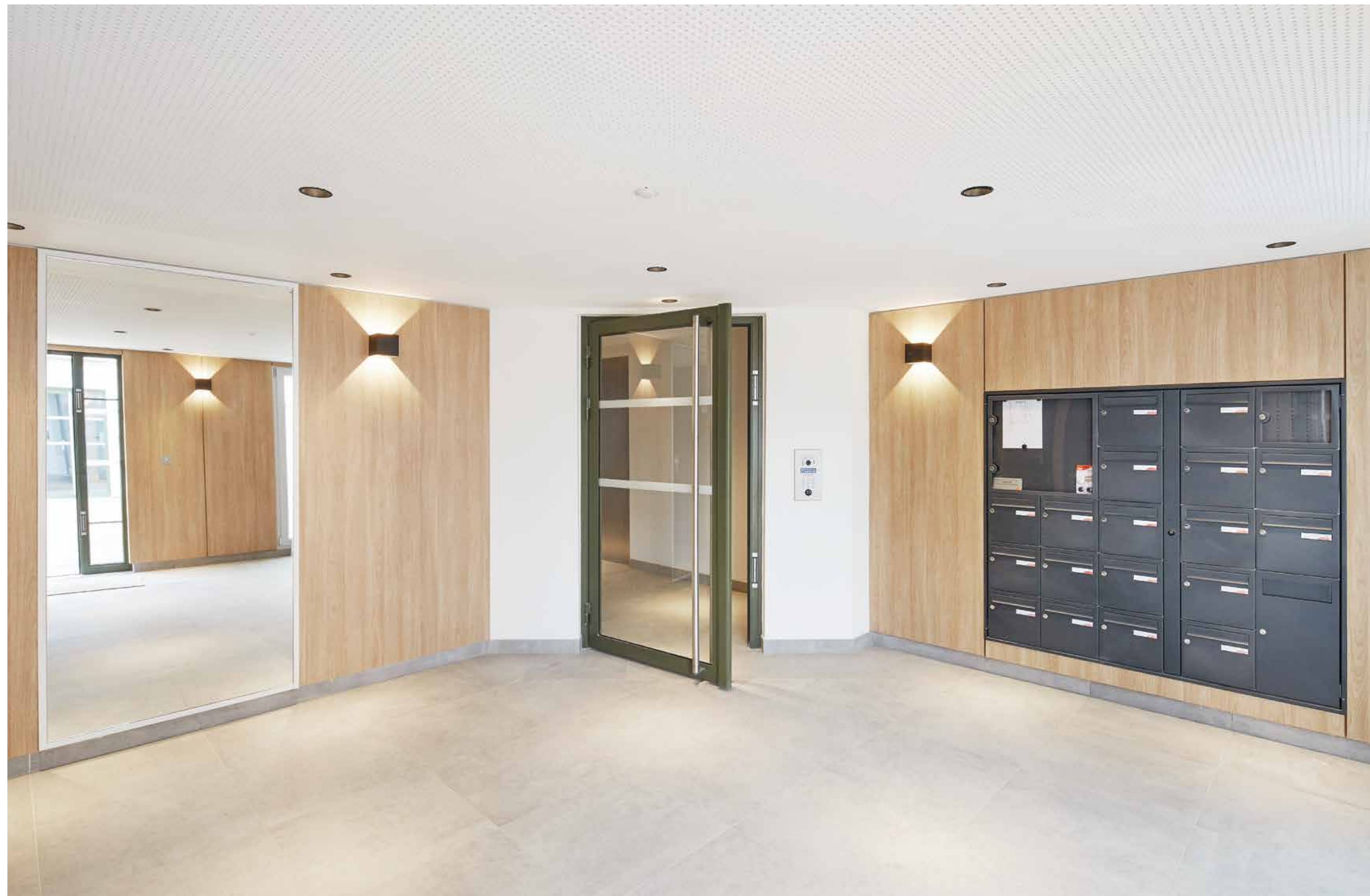
Rebecca NEWMAN
INTERFACE DESIGN

« L'architecture qui fait référence aux maisons traditionnelles du début du 20^e siècle a été la ligne directrice de notre inspiration pour dessiner les halls.

En effet, nous avons souhaité souligner cette écriture architecturale ainsi que les différents composants et matériaux utilisés afin de créer une ambiance tout en douceur et sobriété.

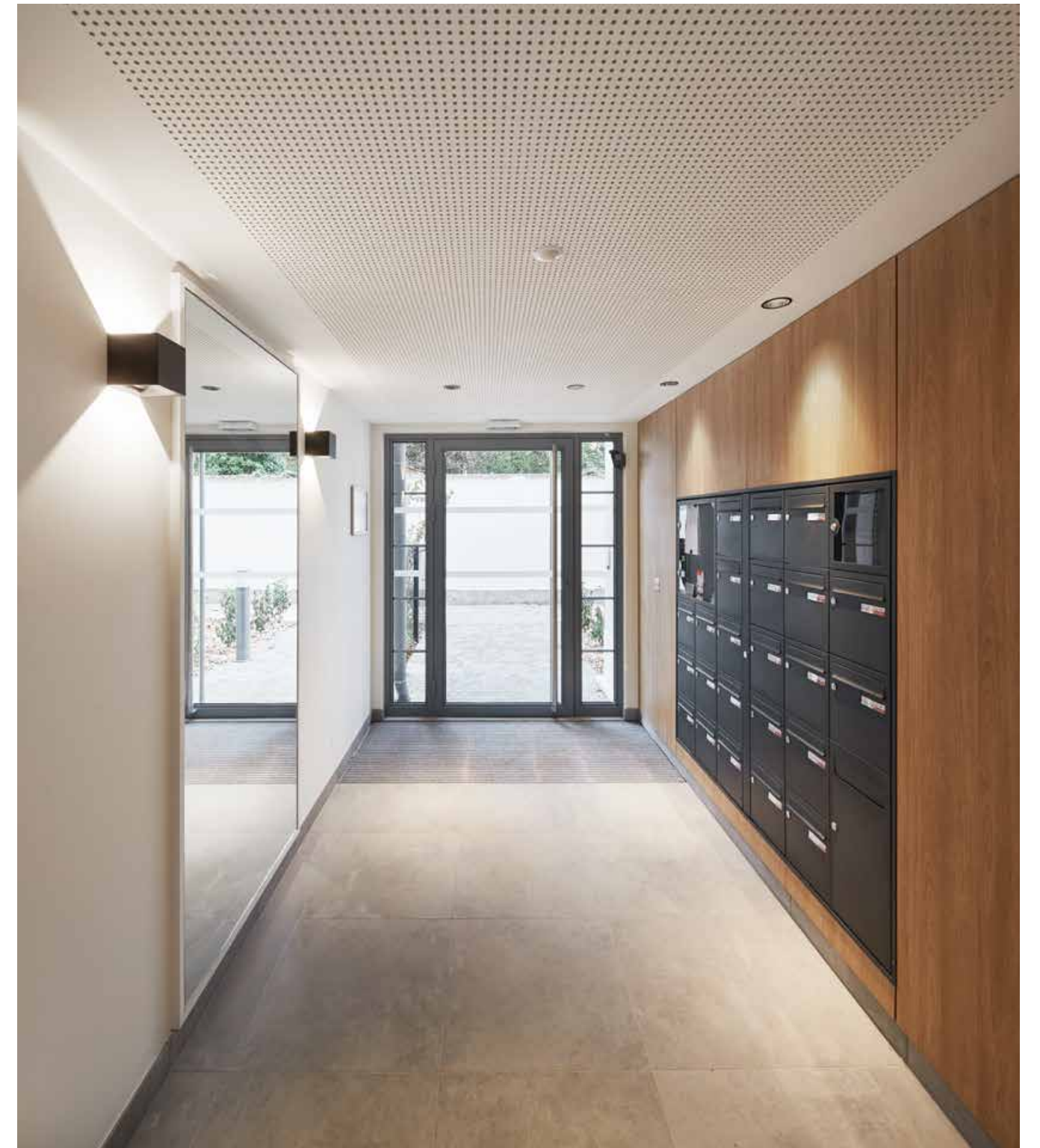
Les couleurs pastel des dégagements reprennent l'harmonie des façades, volets et colombages tandis que les sols à motifs rappellent les carreaux de ciment des halls d'entrée d'autrefois.

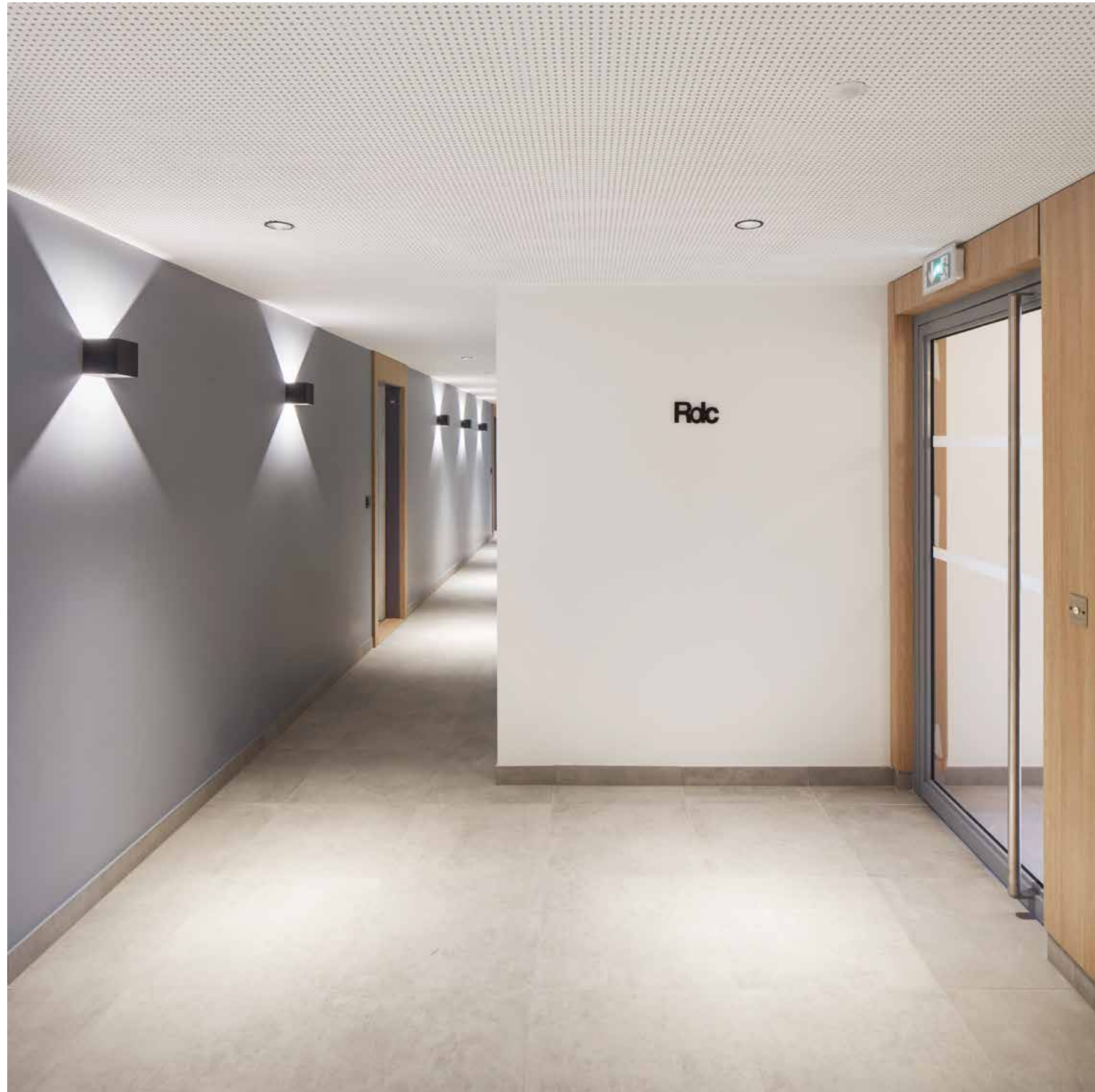
Enfin, les portes en bois clair ont été choisies pour apporter chaleur et pérennité. Clin d'œil au fer forgé traditionnel, le choix de teintes foncées contraste subtilement avec les portes en bois clair qui apportent chaleur et pérennité. »



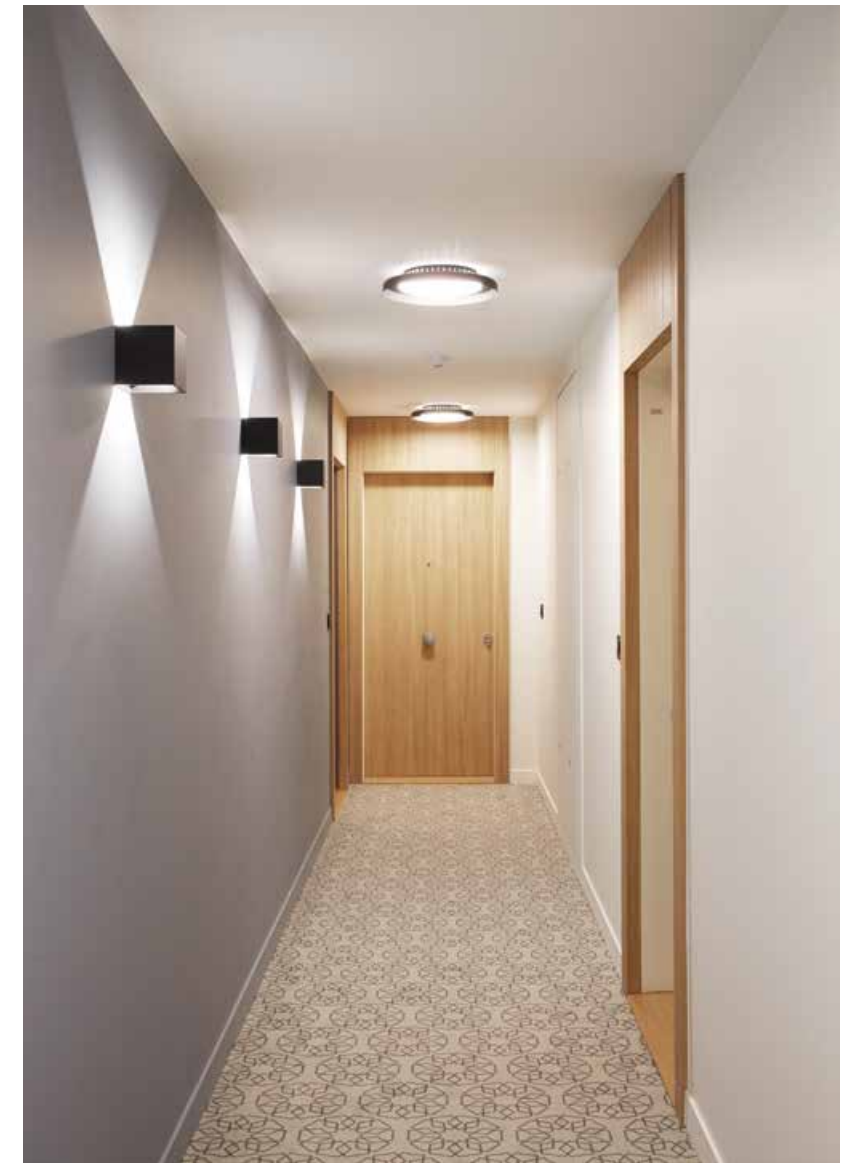


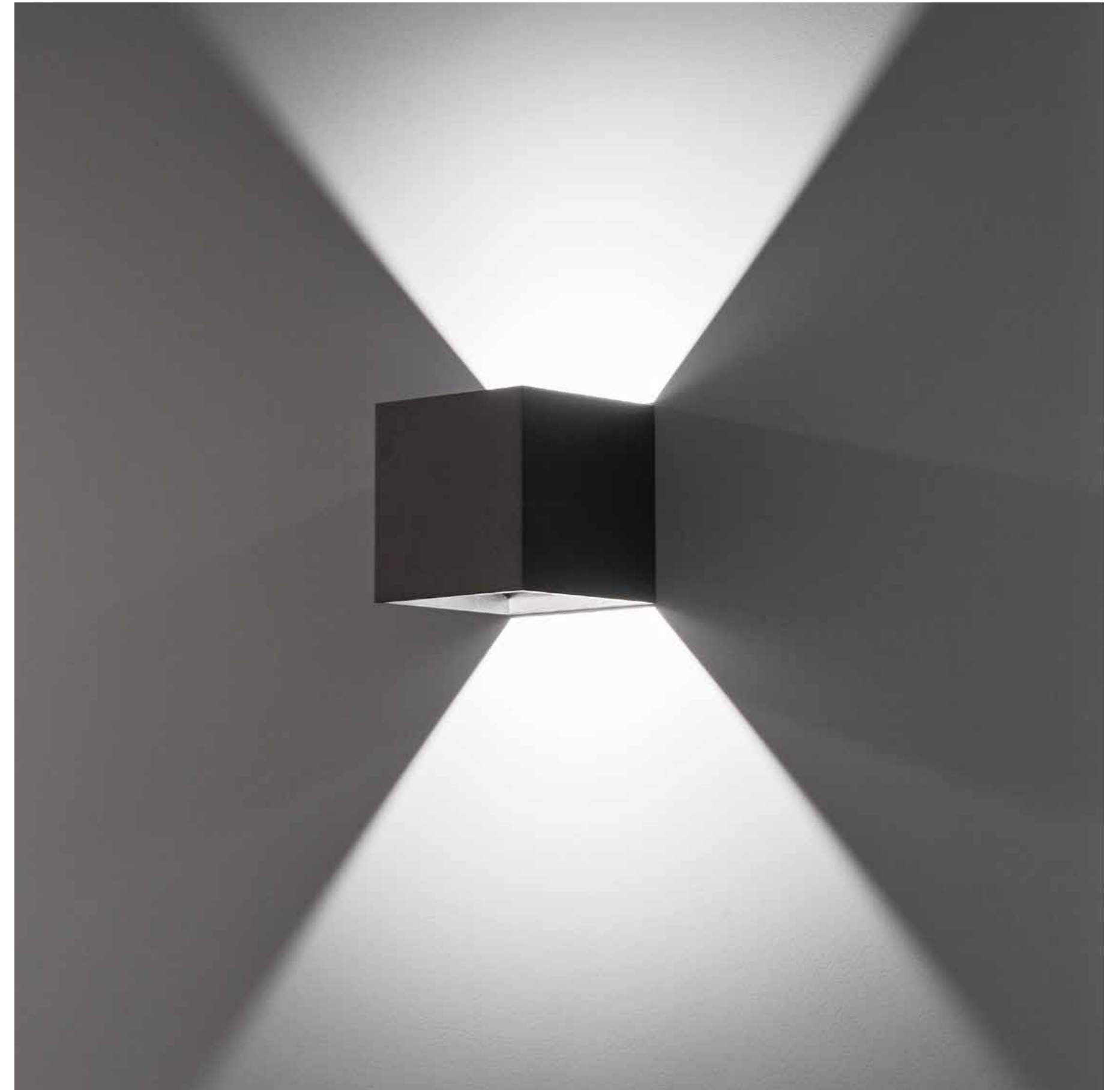
“ Un hall d'entrée épuré et chaleureux
à l'allure contemporaine ”





“ Les paliers d'étages se dévoilent dans un style sobre et élégant ”







06

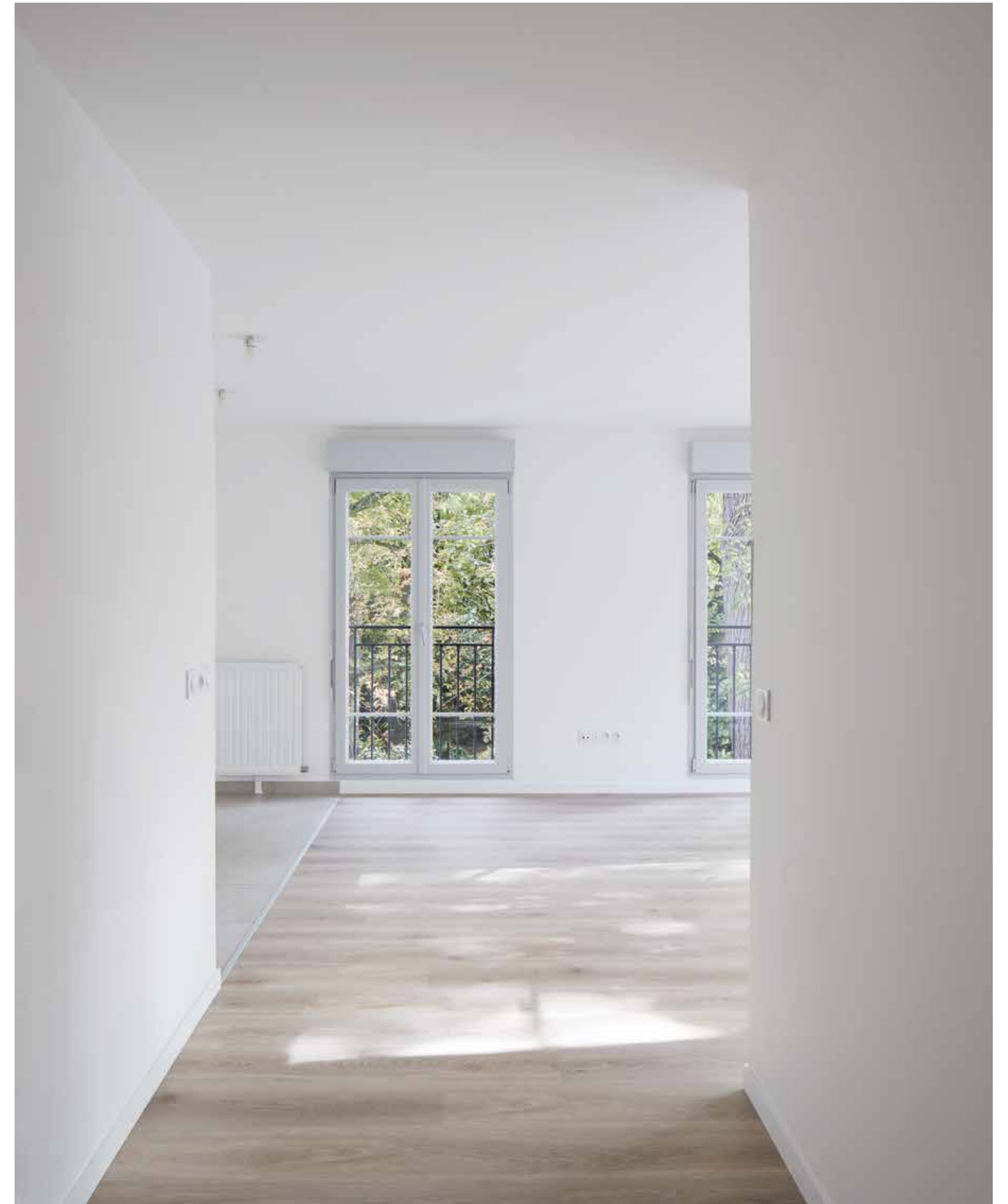
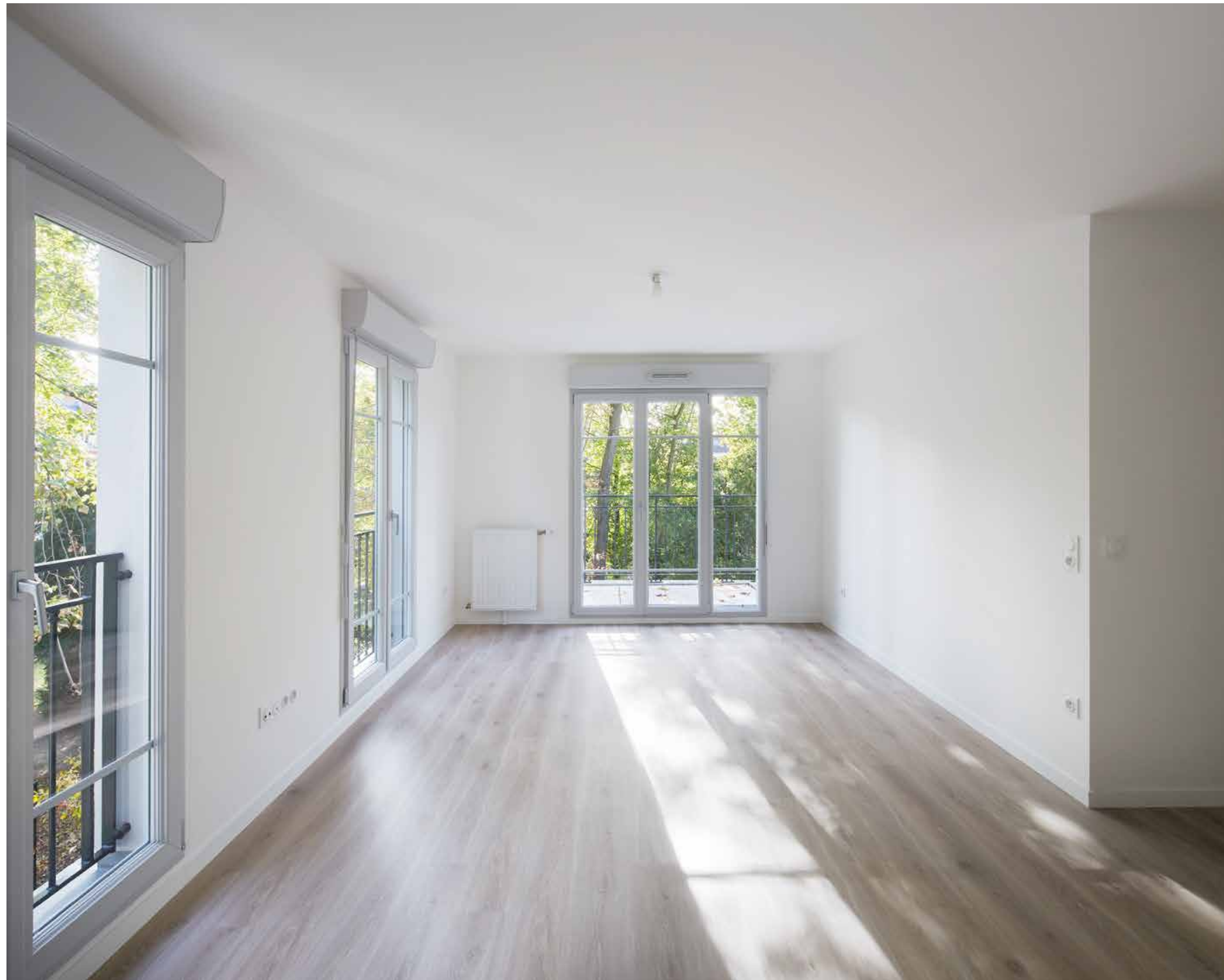
LES
APPARTEMENTS



“ Des appartements lumineux ouverts sur l'extérieur grâce à de larges baies vitrées ”









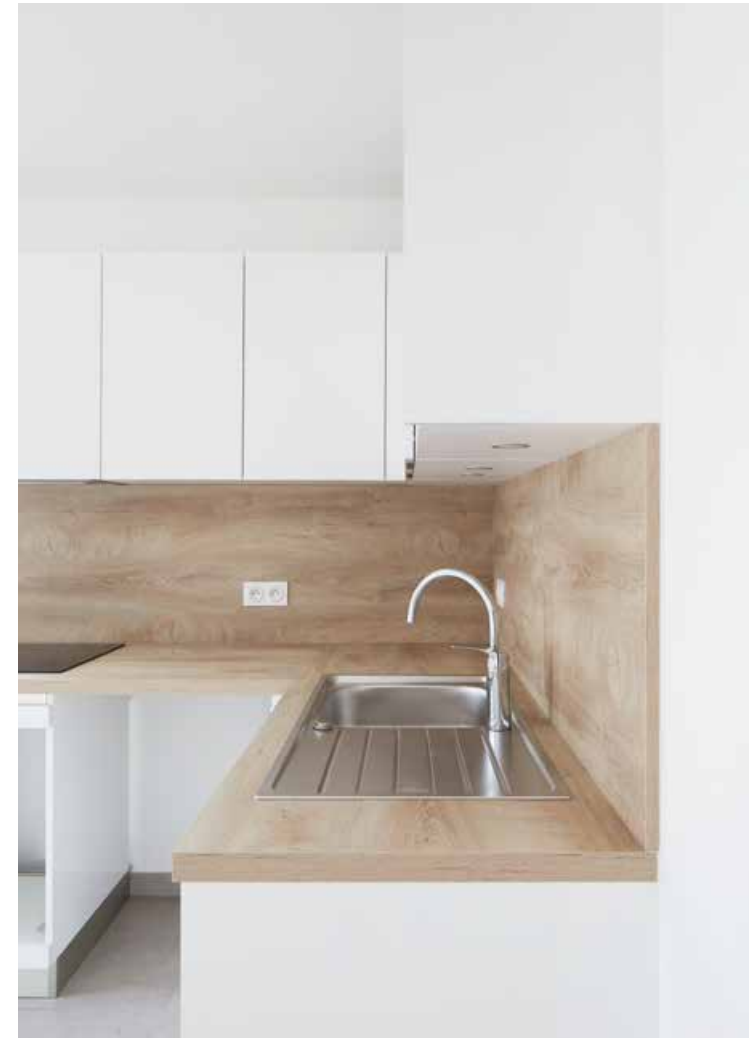
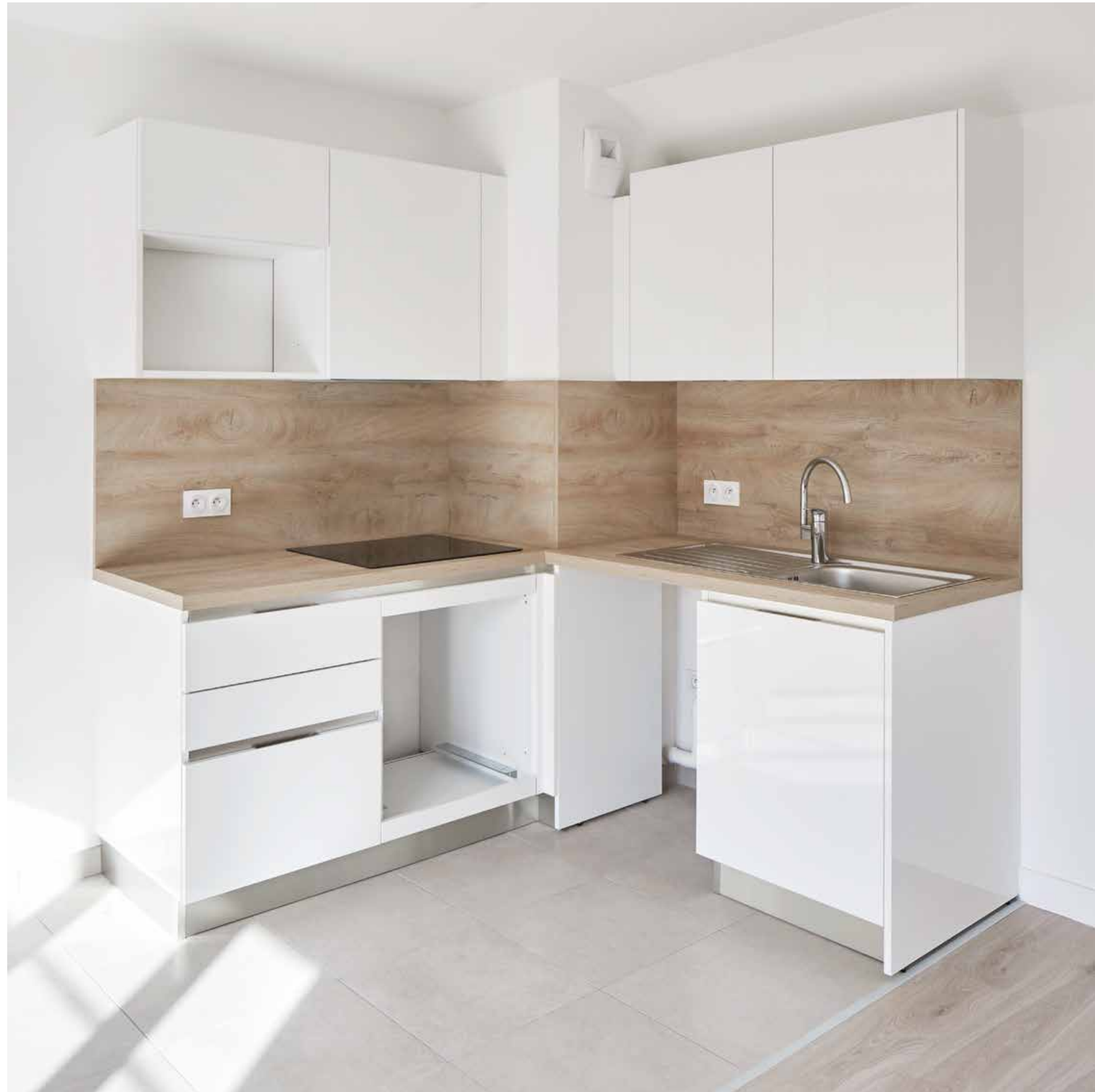
“ Du studio au 5 pièces, les appartements se déclinent également en différents styles ”





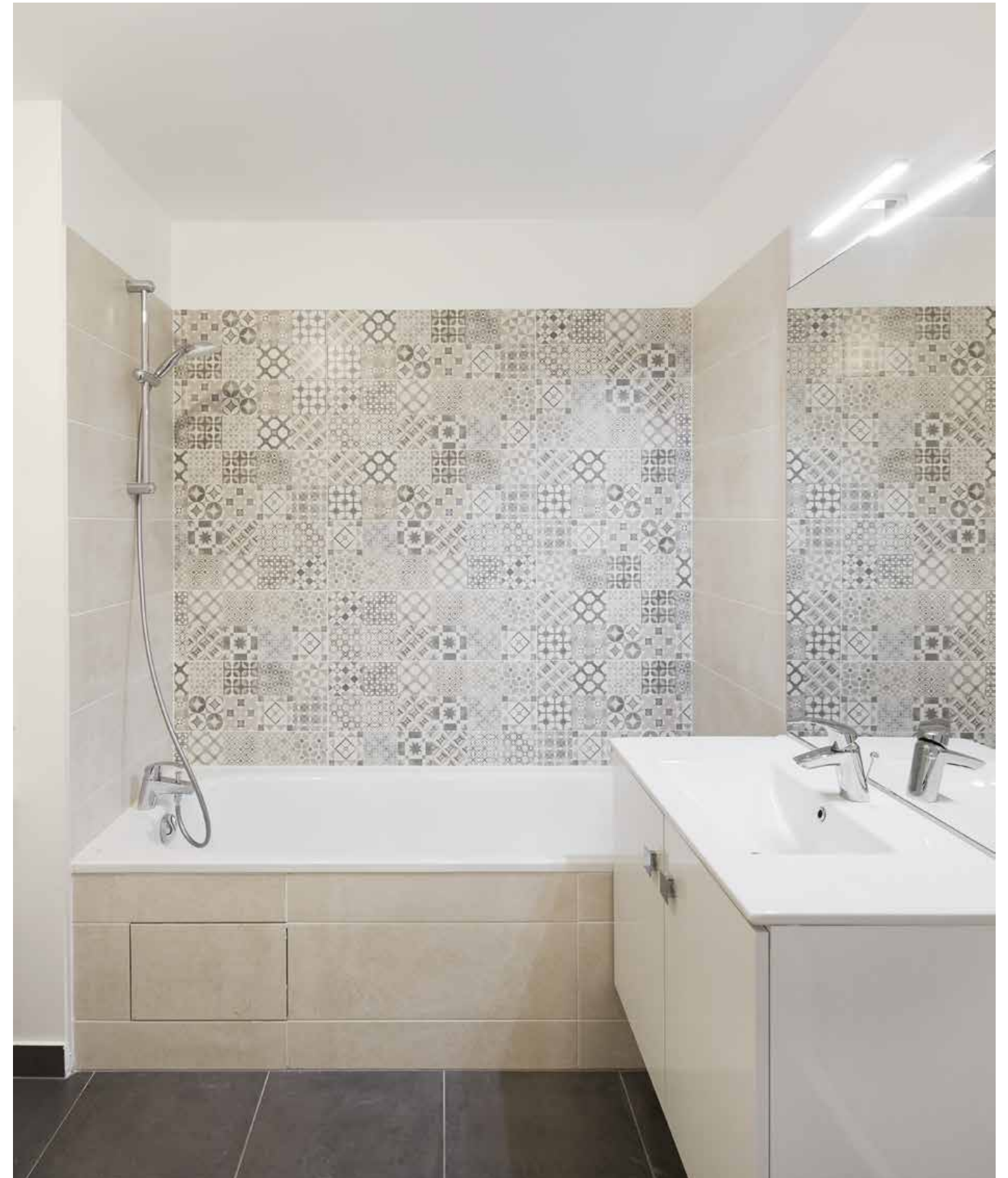
“ Des appartements confortables
dont l'agencement est optimisé ”







“ Nous nous attachons à sélectionner des matériaux de qualité avec le plus grand soin ”





07

LES TERRASSES
ET BALCONS



“ Prolongés par un espace privatif extérieur, de nombreux appartements s’ouvrent sur le parc boisé environnant ”





“ De beaux jardins privés agrémentent certains appartements en rez-de-chaussée ”





08

1 IMMEUBLE
1 ŒUVRE

« Tels les médaillons des grandes demeures, les feuilles sculptées sont ici porteuses de l'histoire passée et à venir des lieux »



Lucile RÉGUERRE

Née en 1985 à Brest
Vit et travaille à Nantes

LE MOT DE L'ARTISTE

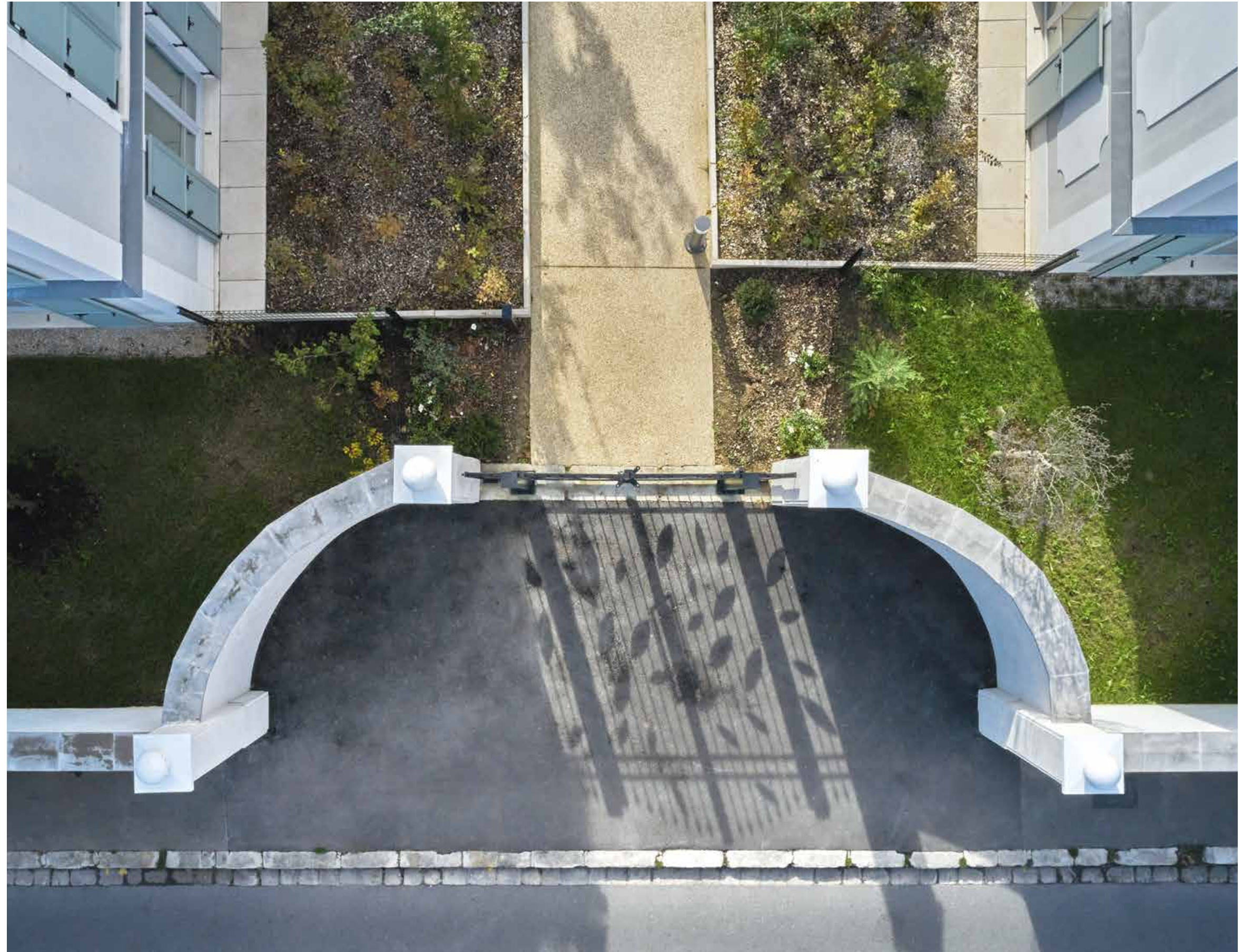
« J'ai voulu une ode à la nature, une œuvre en lien avec son environnement et l'histoire du lieu, en imaginant cette installation artistique pour portail et portillon. Mais aussi poursuivre la fonction du portail : créer un pont, un passage entre la rue et la résidence, entre l'intérieur et l'extérieur.

Après la visite des lieux, j'ai tracé à l'atelier, des encres reprenant détails, végétaux, qui m'avaient marquée sur place. Au fil de mes pages de dessins j'ai épuré mon tracé jusqu'à arriver à une forme archétypale de feuilles d'arbres. J'ai ensuite composé un mouvement enchanteur de cette multiplicité des feuilles juxtaposées. Tel un mur végétal, emblème du parc accueillant nos lieux de vies, les feuilles proposent une observation de ce qui nous entoure, une nature arborée, riche de spécimens végétaux, de merveilles.

Ayant l'habitude de travailler en noir et blanc je suis attachée aux pleins et aux vides, aux ombres et lumières. Travaillant le métal, j'ai opté pour deux finitions traitant l'environnement proche et la lumière de deux manières cohérentes. En acier brossé ou en acier miroir, rendant cette œuvre graphique et ludique, car on s'y voit. La frontière entre la résidence et la rue est rendue floue, les reflets se renvoient l'espace en ricochets. Le portail, marque un passage pour les usagers donc le vêtir d'un mur végétal, miroir des mouvements de la nature et des humains, est une invitation à habiter, cohabiter avec l'environnement, le monde qui nous entoure, à s'y refléter. »

Les Feuilles, 2021

Inox poli et inox brossé
25 x 9 cm et 35 x 14 cm







rêver,
créer,
ériger
