44 logements Square Maïmat Nord

Avril 2019

Les deux immeubles du square Maïmat 2 abritent 44 logements sociaux.Noyés au milieu de la verdure, ils présentent une alternative intéressante au pavillonnaire.

Sur la commune de Muret, située à vingt-cinq kilomètres au sud de Toulouse – une des quatre agglomérations les plus peuplées du département –, dans un quartier résidentiel assez neutre et sans véritable identité, l'agence ppa architectures a réalisé l'opération, ou plutôt les opérations Maïmat.

Recréer de la ville

Celle dénommée Maïmat 2 fait donc partie d'un projet plus vaste mené par le bailleur social toulousain Promologis. Cent soixante-treize logements et un centre commercial ont été détruits pour libérer le site. Puis en 2013/2014, 148 logements ont été construits en six plots. Quarante appartements et commerces ont été réhabilités dans un des immeubles conservés. De plus, une place de marché, un parc résidentiel arboré et des circulations piétonnes ont été réalisés sur le reste de la parcelle, en collaboration avec la paysagiste Emma Blanc.

Le fondement du projet Maïmat est une démarche urbaine affirmée, ainsi que le souligne Jean-Manuel Puig,**architecte** en charge du projet : *« Dès le départ, nous nous sommes mis d'accord, avec le bailleur et la municipalité, pour recréer de la ville plutôt que d'édifier à nouveau un quartier social. »*

Les abords arborés des immeubles forment une zone tampon entre l'espace public et l'espace privé.

Recréer de la ville, c'était en tout premier lieu changer l'échelle des habitations en réduisant les hauteurs et en créant un système de plots compacts (de R+5 à R+8) qui, en jouant sur la discontinuité du bâti, remplace celui des barres. Cela génère une meilleure interaction entre l'habitat et la cité. Ce qui revenait également à changer l'image même de ce secteur et lui donner un visage neuf, le dégager de la marque forte du passé, les trois barres datant des années 60 étant démolies. Les petits immeubles, dont les façades en **béton clair** sont simples et régulières, sont dotés de balcons nettement en saillie, ce qui leur imprime une certaine singularité.

Et enfin, recréer de la ville, c'était aussi changer l'usage du quartier en le rendant perméable, par la création de circulations piétonnes traversantes, qui s'apparentent à des promenades urbaines. Un sentier fleuri et arboré traverse les deux résidences, en lien avec le reste de l'agglomération. Aujourd'hui, des personnes se rendant à pied d'un endroit à un autre de la ville le parcourent quotidiennement. Pour Promologis, la revitalisation de ce nouveau quartier étant une belle réussite avec la première tranche de travaux, la seconde est donc programmée en 2015 pour construire 44 logements, dont 24 en locatif et 20 en accession sociale. Ceux-ci, allant du T2 au T4, sont répartis dans deux petits volumes, dont un à R+5 et le second à R+6, disposés sur le reste de la parcelle.

Les logements sont disposés sur un système tournant, ce qui dilate la hauteur des balcons.

Quelle alternative au pavillonnaire

Cette fois, la trame de réflexion des architectes et du maître d'ouvrage, outre le souhait d'arriver à établir une certaine mixité sociale, porte plutôt sur le désir des accédants : *« Que peut-on offrir aux futurs propriétaires comme alternative au pavillonnaire, puisque c'est sur ces problématiques – plain-pied, rapport avec l'extérieur, stationnement – que se jouera la décision d'un achat ? »*

Les réponses se font vite entendre : concevoir des habitations qui s'apparentent à du logement individuel mais... en les superposant... Ici, chaque appartement possède une grande terrasse plantée qui couvre la même superficie que le séjour, de plain-pied avec celui-ci. De plus, le plan conçu sur un système tournant pivote d'un étage sur l'autre, évitant ainsi tout vis-à-vis. Les aménagements extérieurs agréables (des pépinières entourent les immeubles, des noues cernent les bâtiments...), les espaces collectifs vastes et la possibilité de garer sa voiture dans un espace semi-privé (les parkings sont glissés en rez-de-chaussée, sous les immeubles, ce qui, de plus, évite la présence de logements à ce niveau, avec tous les inconvénients que l'on sait) sont autant de réponses qui viendront orienter le choix de futurs habitants, entre individuel et collectif.

Les huit volumes de l'opération jouent sur la discontinuité et ouvrent le nouveau quartier sur la ville.

D'autre part, le quartier est « résidentialisé » : la distanciation des immeubles par rapport à la rue se fait par graduation : on passe de l'espace public – la rue – à un espace public « négocié » – les cours –, puis à l'espace collectif des cages d'escaliers et des paliers, pour atteindre l'espace privé des appartements.

« Le fond de l'architecture, c'est avant tout la mise en avant des usages, ce sont eux qui font l'architecture et l'esthétique. C'est ce qui nous a amenés à une rationalisation maximum dans la conception des bâtiments. Nous souhaitions tenir le budget social très serré pour pouvoir offrir aux habitants des éléments de générosité et de qualité comme les vastes terrasses, les intérieurs soignés – le chauffage individuel au gaz, des douches à l'italienne, des pièces à vivre spacieuses... », précise Jean-Manuel Puig.

En effet, ce travail sur la standardisation des éléments architecturaux tels que les panneaux préfabriqués de**béton** tous conçus de même forme et de même dimension, les menuiseries des fenêtres et des baies vitrées toutes identiques, ainsi que sur la mise en œuvre des éléments préfabriqués des terrasses, a engendré une esthétique architecturale très forte et très singulière.

De même, un important travail de mise au point pour l'intégration de la technique avant la**préfabrication** a été réalisé en amont.

La terrasse forme un espace de vie à part entière.

La terrasse forme un espace de vie à part entière.

Au rythme des porte-à-faux

Les deux cubes de**béton** reposent sur des pilotis coulés en place. Ceux-ci forment un soubassement ajouré en béton apparent, qui permet de décoller les bâtiments du sol en allégeant l'effet de masse. De plus, les façades peintes en blanc lui confèrent une certaine élégance, tout en différenciant cette opération de la précédente, selon les vœux du maître d'ouvrage.

Les quatre logements par étage sont disposés selon un système tournant, ce qui fait que les terrasses occupent un angle sur deux. Cette organisation a pour effet de dégager une double hauteur sous plafond de chaque balcon et d'offrir ainsi un espace qualitatif en hauteur et en surface.

C'est d'ailleurs de la forte présence de ces fameuses terrasses que procède l'esthétique de l'ensemble. Celles-ci créent une géométrie intéressante et expressive qui confère à cette architecture un caractère résolument contemporain et fait de l'opération un élément phare du quartier. Peut-être même pourrait-on y déceler une certaine influence brutaliste, notamment dans les porte-à-faux imposants, les garde-corps tronqués, la régularité de la disposition des éléments architecturaux, l'orthogonalité affirmée ainsi que l'omniprésence du béton.

Chaque logement est doté d'une vaste terrasse dans le prolongement du séjour.

La structure poteaux/poutres est coulée en place, les façades sont constituées de murs à**coffrage** intégré. Ces derniers ont été étayés et la lame de **béton** coulée ensuite a permis de claveter les grands éléments verticaux des terrasses, en prolongement des voiles intérieurs, qui émergent en façade.

Pour les planchers, des thermodalles équipées de pains isolants sont mises en œuvre. Ces pains sont disposés en continuité de l'isolation intérieure, ils permettent de supprimer les ponts thermiques. Les deux immeubles sont conformes à la RT 2012 et ont obtenus la certification NF logement.

Des façades vivantes

Pour accentuer l'affirmation de l'esthétique contemporaine de l'embles, les menuiseries sont disposées en bandeaux, posées au nu des murs extérieurs.

La présence des volets coulissants crée une variété d'effets qui amène à une lecture plus vivante des façades. Des matériaux bruts pérennes – le béton –, une bonne isolation intérieure, la **compacité** et l'efficacité en coût de construction et d'entretien sont la base de cette démarche.

Les huit volumes de l'opération jouent sur la discontinuité et ouvrent le nouveau quartier sur la ville.

Principaux Intervenants

Auteur : Clotilde Foussard – Reportage photos : Philippe Ruault et Airimage

Maître d'ouvrage : Promologis – **Maître d'œuvre :** ppa architectures (mandataire) ; Jean-Manuel Puig, directeur associé – **Maîtrise d'œuvre d'exécution :** MOA – **Paysagiste :** Emma Blanc – **BET structure :** 3J Technologies – **Économiste :** Execo – **Entreprise gros œuvre :** BTPMP – **Préfabricant :** Rector – **Surface :** 2 826 m^2 SDP – **Coût :** 3,75 M€ HT – **Programme :** 44 logements sociaux ; 24 en locatif, 20 en accession, 12 T2, 28 T3, 4 T4, 57 places de parking.

Construction Moderne n°159

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°159**

Cimbéton

Auteur

Retrouvez tout l'univers de la revue Construction Moderne sur constructionmoderne.com

Consultez les derniers projets publiés
Accédez à toutes les archives de la revue
Abonnez-vous et gérez vos préférences
Soumettez votre projet

Article imprimé le 27/11/2026 © ConstructionModerne