Résidence services seniors « le Flaugergues »

Décembre 2017

Enveloppée dans ses façades en béton matricé, la résidence Flaugergues inscrit sa modernité dans un site aux grandes qualités patrimoniales.

Aménagées dès l'Antiquité, les terres du château de Flaugergues se situent aujourd'hui au cœur d'un important domaine viticole dont l'activité persiste malgré l'urbanisation progressive de Montpellier. Au-delà de l'effervescence entourant la métropole, le calme et la sérénité qui règnent dans la propriété nous transportent dans un autre monde ; celui imaginé par Étienne de Flaugergues et ses descendants, lorsqu'ils aménagèrent ce morceau de campagne. Une demeure, sa terrasse et son jardin à la Française sont construits à l'époque classique. Au XIX siècle, un magnifique jardin botanique agrémenté d'espèces venues du monde entier y est aménagé. À l'époque contemporaine, l'enrichissement du site et son ouverture au public sont favorisés.

Construire la perspective du domaine

Depuis peu, la réalisation d'un plan d'ensemble règle la gestion du parc, labellisé « jardin remarquable », l'organisation des terres et des boisements qui les entourent, mais aussi le devenir des parcelles constructibles. De récentes réalisations répondent à la topographie des lieux et à l'intelligence de l'implantation initiale par lesquelles le château, sa cour, son jardin et les bâtiments de l'ancienne exploitation agricole attenante s'étagent par niveaux successifs en préservant les vues sur la ville. Sur les hauteurs, la construction d'un nouveau chai permet de libérer l'ancienne structure tandis qu'un parking visiteurs est installé sous les pins, non loin du château. En contrebas, l'ancien bâtiment viticole transformé en salles de séminaire, restaurant et magasin de vente s'ouvre par un porche sur une allée de platanes séculaires sous laquelle une résidence hôtelière et un immeuble tertiaire aux allures modernistes sont construits parmi les pins. Implantée entre les deux, dans la perspective du château, la nouvelle résidence Le Flaugergues offre une centaine de logements et des services dédiés aux seniors.
Mis au point en lien étroit avec l'architecte des bâtiments de France, le projet a requis toute la conviction des concepteurs de l'agence MDR pour démontrer, avec force maquettes et simulations, que la propriété gagnerait à accueillir un ensemble bâti maîtrisé s'inscrivant dans la continuité du site et par là même l'achevant. Ainsi, l'épannelage général a-t-il été établi en fonction des vues et de la présence de l'axe majeur de la composition tandis que la minéralité du béton matricé constituait un argument de poids en termes d'insertion.
En complément, les services du ministère de la Culture imposèrent le respect de l'allée de platanes, le remplacement des arbres abîmés et la préservation d'un micocoulier multi- centenaire dont la proximité avec le parking envisagé sous le bâtiment conduisit à la réalisation d'un empochement d'une superficie équivalente à trois places de stationnement.

Trois entités distinctes

L'accès à la résidence se réalise depuis le bas de la colline, par une cour-jardin que traverse un sentier composé de grandes dalles de béton imprimé dont la teinte claire et le relief rappellent les effleurements des roches calcaires. La végétation, luxuriante, dissimule une piscine dont le bassin en béton revêtu de pâte de verre scintille au soleil. Protégés du vent, des jardinets affectés aux rez-de-chaussée complètent la transition entre les espaces extérieurs et le bâti. De part et d'autre de l'axe historique, deux immeubles de logement, alignés pignons sur rue, font écho à la composition classique des terrasses et du château. Au nord, un premier volume à R+3 crée un lien avec une résidence hôtelière construite en amont. Au sud, un second immeuble, plus bas, à R+2, permet au soleil de pénétrer quelles que soient les saisons à l'intérieur de la résidence.
Les typologies, les surfaces et le confort d'habitabilité des logements ont été pensés pour l'accueil de personnes âgées, majoritairement seules, peu actives mais autonomes. Leurs tailles varient du grand studio au T3. Disposés de part et d'autre de la circulation centrale qui traverse les bâtiments dans leurs longueurs, ils sont organisés selon un plan en T. Chacun d'entre eux ouvre sur une loggia intégrée dans le volume général des immeubles. La succession des redents et leur alternance avec des murs aveugles produisent une architecture puissante éloignée de tout pastiche sur laquelle le soleil méditerranéen découpe des ombres franches.
Implanté en partie centrale, le bâtiment d'accueil est un volume à rez-de-chaussée, volontairement placé en retrait, contre le talus de la pente. Inscrit en contrebas du système architectural de la propriété, il est couvert par une toiture végétalisée qui constitue un énième jardin sur lequel la vue se prolonge depuis les espaces du château. Organisé en transparence, il relie les deux immeubles de logement en proposant des vues sur le jardin intérieur et sur la cour du château. Des espaces de soins esthétiques, de coiffure et de kinésithérapie y complètent les salons communs et le restaurant.

Le béton, matériau phare

À l'évidence, l'écriture monolithique de la composition dégage rythme, élégance et solennité. Sa simplicité formelle, liée à l'économie des matériaux et de la mise en œuvre, rappelle les réalisations modernistes de Fernand Pouillon ou de Louis Khan… Ses grands blocs de béton au design épuré répondent au volume franc et sans surenchère du château, tout comme ses dimensions et son calepinage, sans ornementation particulière, forment un monolithe sculpté, implanté face au soleil.
La structure du bâtiment est en béton banché, coulé en place. Des refends porteurs séparent les logements tandis que les façades en béton matricé participent de la structure tout en isolant des loggias aménagées dans le volume général des immeubles. Les voiles matricés sont isolés phoniquement et thermiquement par l'intérieur, tandis que les refends enduits sont isolés par l'extérieur. Les ponts thermiques horizontaux sont évités par la désolidarisation des dalles des planchers intérieurs de celles des loggias de manière à permettre à l'ensemble d'atteindre un niveau de performances compatible avec la RT 2012.
Coulés en place dans des matrices de type « travertin », les éléments de façade sont réalisés à base de ciment blanc, de pigments et de sables ocre. Les architectes se sont inspirés de la réalisation de médiathèque Montaigne à Frontignan (agence Tautem architectes, voir Construction Moderne n° 146). Une inspiration nuancée par la recherche d'une couleur se rapprochant des enduits du château. Certains voiles faisant garde-corps sont matricés sur les deux faces y compris sur la tranche. Leurs arêtes vives, traitées sans chanfreins, sont simplement protégées par la disposition légèrement avancée de lisses métalliques dont la peinture grise réinterprète celle des volets de la belle demeure.

Un parement brut et rugueux, porteur d'une force minérale

Confié à un maître d'œuvre indépendant, le suivi de la réalisation s'est déroulé en lien direct avec les concepteurs dont la mission couvrait les études jusqu'au DCE, mais aussi les visas des plans d'exécution et de contrôle de l'aspect des bétons pour lesquels Sancie Matte, l'architecte, tempéra les velléités de l'entreprise d'exécuter des ragréages. Car, comme elle le précise, « nous ne souhaitions pas des bétons forcément parfaits, mais, au contraire, présentant une certaine rugosité et des aspérités propices à rapprocher l'aspect général des parements de celui d'un ouvrage en calcaire coquillé ».
Un objectif atteint qui donne à cette architecture d'ombre et de lumière un caractère minéral, hors du temps, et en parfaite cohérence avec la magie des lieux.

Le rythme des façades en béton alterne avec celui des loggias.

Le rythme des façades en béton alterne avec celui des loggias.

une architecture puissante, travaillée en creux, qui s'impose sous le soleil méditerranéen.

une architecture puissante, travaillée en creux, qui s'impose sous le soleil méditerranéen.

Au-dessus du bâtiment d'accueil : le château de Flaugergues.

Au-dessus du bâtiment d'accueil : le château de Flaugergues.

Les façades en béton matricé participent de la structure tout en isolant les loggias aménagées dans le volume général des immeubles.

Les façades en béton matricé participent de la structure tout en isolant les loggias aménagées dans le volume général des immeubles.

Les façades en béton sont coulées en place dans des matrices de type « travertin ».

Reportage photos : Mathieu DUCROS

Maître d'ouvrage : CETIM – SCCV du Parking –**Gestionnaire** : Clinipole – **Maître d'œuvre** : MDR architectes –**Suivi d'exécution** : RS2i – **BET structure** : PER Ingénierie –**Entreprise gros œuvre** : Méditerranée Construction – **Surface** : 5 192 m² SDP -**Coût** : 6,6 M€ HT – **Programme** : 100 logements et services comprenant : accueil, foyer, restaurant, cuisine collective, salon de coiffure, salle de kinésithérapie, piscine sécurisée, parking en sous-sol.

Construction Moderne n°154

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°154**

Auteur

Hervé Cividino

Retrouvez toutes nos publications sur les ciments et bétons sur infociments.fr

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

Article imprimé le 26/11/2026 © infociments.fr